Проміжна фінансова звітність

за дев'ять місяців, що закінчились 30 вересня 2026 року

Суб'єкт господарювання

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "КИЇВПРОЕКТ"

Ідентифікатор суб'єкта господарювання

04012780

ПЕРЕЛІК ФОРМ ЗВІТНОСТІ

СТАНДАРТ	КОД	ФІНАНСОВІ ЗВІТИ ТА ПРИМІТКИ	Стор.
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність	
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні	
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат	
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод	
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі	
IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу	
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат	
IAS7	800300	Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації	
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток	
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику	
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ	
IAS34	813000	Примітки - Проміжна фінансова звітність	
IAS10	815000	Примітки - Події після звітного періоду	
IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона	
IAS16	822100	Примітки - Основні засоби	
IFRS7	822390-01	Примітки - Фінансові активи	
IFRS7	822390-03	Примітки - Фінансові зобов’язання	
IAS1	861200	Примітки - Акціонерний капітал, резерви та інша частка участі в капіталі	
IAS1	880000	Примітки - Додаткова інформація	

[110000] Загальна інформація про фінансову звітність

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Ця проміжна фінансова звітність була підготовлена відповідно до МСБО 34 "Проміжна фінансова звітність" і є комплектом проміжної окремої фінансової звітності Товариства за 9 місяців 2026 року, що завершилися 30 вересня 2026 року. Ця проміжна фінансова звітність не містить повної інформації, розкриття якої вимагається при підготовці повного пакету фінансової звітності згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності (далі - "МСФЗ"), і повинна розглядатися разом з річною фінансовою звітністю за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, яка була підготовлена у відповідності до МСФЗ, що опублікована на сайті Товариства : https://kyivproekt.com/cms/about_the_company/finance/2025.html

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	Акціонерне товариство "Київпроект"
Ідентифікаційний код юридичної особи	04012780
Код КВЕД	68.20
Сайт компанії	https://kyivproekt.com
Дата кінця звітного періоду	2026-09-30

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

9 місяців, що закінчуються 30 вересня 2026 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

[210000] Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні

тис. грн

	Примітка	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На початок попереднього періоду
Активи				
Непоточні активи				
Основні засоби	800100	246,746	227,312	192,131
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	800100	21	15	30
Інші непоточні нефінансові активи	800100	1,274	2,039	752
Загальна сума непоточних активів		**248,041**	**229,366**	**192,913**
Поточні активи				
Поточні запаси	800100	2,871	3,118	3,934
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100	59,033	59,247	56,994
Поточні податкові активи, поточні	800100	-	-	-
Інші поточні нефінансові активи	800100	26	772	790
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100	219	378	358
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		**62,149**	**63,515**	**62,076**
Загальна сума поточних активів		**62,149**	**63,515**	**62,076**
Загальна сума активів		**310,190**	**292,881**	**254,989**
Власний капітал та зобов'язання				
Власний капітал				
Статутний капітал		12,215	12,215	12,215
Нерозподілений прибуток		45,127	45,323	49,471
Інша частка участі в капіталі		(24,293)	1,843	1,843
Інші резерви		-	(26,136)	(26,136)
Загальна сума власного капіталу		**33,049**	**33,245**	**37,393**
Зобов'язання				
Непоточні зобов'язання				
Інші непоточні фінансові зобов'язання		472	1,153	89
Інші непоточні нефінансові зобов'язання		273,537	255,408	213,490
Загальна сума непоточних зобов'язань		**274,009**	**256,561**	**213,579**
Поточні зобов'язання				
Поточні забезпечення				
Інші поточні забезпечення		616	381	256
Загальна сума поточних забезпечень		**616**	**381**	**256**
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		683	1,235	2,651
Поточні податкові зобов'язання, поточні		559	463	174
Інші поточні фінансові зобов'язання		939	939	887
Інші поточні нефінансові зобов'язання		335	57	49
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		**3,132**	**3,075**	**4,017**
Загальна сума поточних зобов'язань		**3,132**	**3,075**	**4,017**
Загальна сума зобов'язань		**277,141**	**259,636**	**217,596**
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		**310,190**	**292,881**	**254,989**

[310000] Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	за звітний квартал поточного року	нарастаючим підсумком з початку поточного року	за звітний квартал попереднього року	нарастаючим підсумком з початку попереднього року
Прибуток або збиток				
Прибуток (збиток)				
Дохід від звичайної діяльності	292	768	235	750
Собівартість реалізації	(289)	(729)	(181)	(545)
Валовий прибуток	**3**	**39**	**54**	**205**
Інші доходи	19	242	124	233
Адміністративні витрати	(41)	(119)	(27)	(74)
Інші витрати	(194)	(611)	(125)	(201)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	**(213)**	**(449)**	**26**	**163**
Фінансові доходи	66	266	191	527
Фінансові витрати	(6)	(13)	(22)	(529)
Прибуток (збиток) до оподаткування	(153)	(196)	195	161
Податкові доходи (витрати)	-	-	(29)	(29)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	**(153)**	**(196)**	**166**	**132**
Прибуток (збиток)	**(153)**	**(196)**	**166**	**132**

	за звітний квартал поточного року	за звітний квартал попереднього року	нарастаючим підсумком з початку попереднього року
Прибуток на акцію (для звичайних акцій) ***(в гривнях)***			
Базовий прибуток на акцію			
Базовий прибуток (збиток) на акцію від діяльності, що триває	(0.03)	0.02	0.02
Загальна сума базового прибутку (збитку) на акцію	**(0.03)**	**0.02**	**0.02**
Розбавлений прибуток на акцію			
Розбавлений прибуток (збиток) на акцію від діяльності, що триває	(0.03)	0.02	0.02
Загальна сума розбавленого прибутку (збитку) на акцію	**(0.03)**	**0.02**	**0.02**

[510000] Звіт про рух грошових коштів, прямий метод

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності			
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності			
Надходження від продажу товарів та надання послуг		19,859	33,779
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності		26	45
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги		(1,908)	(13)
Виплати працівникам та виплати від їх імені		(2,915)	(2,550)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю		(3,530)	(2,952)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності		**11,532**	**28,309**
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)		**11,532**	**28,309**
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Надходження від продажу основних засобів		200	-
Придбання основних засобів		(12,719)	(28,176)
Грошові аванси та кредити, надані іншим сторонам		(60)	-
Надходження грошових коштів від повернення авансів та кредитів, наданих іншим сторонам		885	-
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)		**(11,694)**	**(28,176)**
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів		3	41
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)		**3**	**41**
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу		**(159)**	**174**
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу		**(159)**	**174**
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	800100	378	358
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	800100	219	532

[610000] Звіт про зміни у власному капіталі

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал		
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства		
		Акціонерний капітал		Статутний капітал
		Звичайні акції	Привілейовані акції	
Звіт про зміни у власному капіталі				
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід				
Раніше представлені		12,215	-	12,215
Власний капітал на початок періоду		**12,215**	**-**	**12,215**
Власний капітал на кінець періоду		**12,215**	**-**	**12,215**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал		
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства		
		Акціонерний капітал		Власні викуплені акції
		Звичайні акції	Привілейовані акції	
Звіт про зміни у власному капіталі				
Власний капітал на початок періоду		**-**	**-**	**(0)**
Власний капітал на кінець періоду		**-**	**-**	**(0)**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інша частка участі в капіталі
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		1,843
Власний капітал на початок періоду		**1,843**
Зміни у власному капіталі		
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		(26,136)
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		**(26,136)**
Власний капітал на кінець періоду		**(24,293)**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інші резерви
		Накопичений інший сукупний дохід
		Дооцінка
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		(26,136)
Власний капітал на початок періоду		**(26,136)**
Зміни у власному капіталі		
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		26,136
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		**26,136**
Власний капітал на кінець періоду		**0**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Інші резерви	Власний капітал	Накопичений інший сукупний дохід	Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства	Інші резерви	Накопичений інший сукупний дохід
Звіт про зміни у власному капіталі							
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід							
Раніше представлені							(26,136)
Власний капітал на початок періоду							**(26,136)**
Зміни у власному капіталі							
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал							26,136
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу							**26,136**
Власний капітал на кінець періоду							**0**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал	Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства	Інші резерви
Звіт про зміни у власному капіталі				
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід				
Раніше представлені				(26,136)
Власний капітал на початок періоду				**(26,136)**
Зміни у власному капіталі				
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал				26,136
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				**26,136**
Власний капітал на кінець періоду				**0**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал	Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства	Нерозподілений прибуток
Звіт про зміни у власному капіталі				
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід				
Раніше представлені				49,616
Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів				(4,293)
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів за ретроспективним підходом				**(4,293)**
Власний капітал на початок періоду				**45,323**
Зміни у власному капіталі				
Сукупний дохід				
Прибуток (збиток)				(196)
Загальна сума сукупного доходу				**(196)**
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				**(196)**
Власний капітал на кінець періоду				**45,127**

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки	Власний капітал
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		37,538
Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів		(4,293)
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів за ретроспективним підходом		**(4,293)**
Власний капітал на початок періоду		**33,245**
Зміни у власному капіталі		
Сукупний дохід		
Прибуток (збиток)		(196)
Загальна сума сукупного доходу		**(196)**
Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал		0
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		**(196)**
Власний капітал на кінець періоду		**33,049**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал		
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства		
		Акціонерний капітал		Статутний капітал
		Звичайні акції	Привілейовані акції	
Звіт про зміни у власному капіталі				
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід				
Раніше представлені		12,215	-	12,215
Власний капітал на початок періоду		**12,215**	**-**	**12,215**
Власний капітал на кінець періоду		**12,215**	**-**	**12,215**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал		
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства		
		Акціонерний капітал		Власні викуплені акції
		Звичайні акції	Привілейовані акції	
Звіт про зміни у власному капіталі				
Власний капітал на початок періоду		**-**	**-**	**(0)**
Власний капітал на кінець періоду		**-**	**-**	**(0)**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інша частка участі в капіталі
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		1,843
Власний капітал на початок періоду		**1,843**
Власний капітал на кінець періоду		**1,843**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інші резерви
		Накопичений інший сукупний дохід
		Дооцінка
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		(26,136)
Власний капітал на початок періоду		**(26,136)**
Власний капітал на кінець періоду		**(26,136)**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інші резерви
		Накопичений інший сукупний дохід
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		(26,136)
Власний капітал на початок періоду		**(26,136)**
Власний капітал на кінець періоду		**(26,136)**

тис. грн

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інші резерви
Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Інші резерви

Звіт про зміни у власному капіталі

Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід

Раніше представлені		(26,136)
Власний капітал на початок періоду		**(26,136)**
Власний капітал на кінець періоду		**(26,136)**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
		Власний капітал, що відноситься до власників материнського підприємства
		Нерозподілений прибуток

Звіт про зміни у власному капіталі

Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід

Раніше представлені		49,471
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці		**0**
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів за ретроспективним підходом		**0**
Власний капітал на початок періоду		**49,471**
Зміни у власному капіталі		
Сукупний дохід		
Прибуток (збиток)		132
Загальна сума сукупного доходу		**132**
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		**132**
Власний капітал на кінець періоду		**49,603**

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки	Власний капітал
Звіт про зміни у власному капіталі		
Зміни в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів - Ретроспективний підхід		
Раніше представлені		37,393
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці, що вимагаються МСФЗ, у т.ч.:		0
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці		**0**
Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці та виправлення помилок попередніх періодів за ретроспективним підходом		**0**
Власний капітал на початок періоду		**37,393**
Зміни у власному капіталі		
Сукупний дохід		
Прибуток (збиток)		132
Загальна сума сукупного доходу		**132**
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу		**132**
Власний капітал на кінець періоду		**37,525**

[800100] Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу		
Основні засоби		
Земля та будівлі		
Будівлі	14,675	15,176
Загальна сума землі та будівель	**14,675**	**15,176**
Машини	644	711
Транспортні засоби		
Автомобілі	31	31
Загальна сума транспортних засобів	**31**	**31**
Пристосування та приладдя	45	50
Офісне обладнання	46	115
Поліпшення орендованої нерухомості	8	8
Незавершене будівництво	230,778	210,280
Інші основні засоби	519	941
Загальна сума основних засобів	**246,746**	**227,312**
Класи нематеріальних активів та гудвілу		
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		
Назви брендів	13	13
Комп'ютерне програмне забезпечення	8	2
Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	**21**	**15**
Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу	**21**	**15**
Різні непоточні активи		
Інші непоточні активи	1,274	2,039
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	2,190	2,155
Поточні попередні платежі та поточний нарахований дохід за винятком поточних договірних активів		
Поточні попередні платежі		
Поточні аванси постачальникам	21,305	21,663
Поточні попередньо сплачені витрати	-	43
Загальна сума попередніх платежів	**21,305**	**21,706**
Загальна сума поточних попередніх платежів та поточного нарахованого доходу за винятком поточних договірних активів	**21,305**	**21,706**
Поточна дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	30,019	29,271
Поточна дебіторська заборгованість за податком на додану вартість	30,017	29,254
Інша поточна дебіторська заборгованість	5,519	6,115
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	**59,033**	**59,247**
Торговельна та інша дебіторська заборгованість		
Торговельна дебіторська заборгованість	2,190	2,155
Попередні платежі та нарахований дохід за винятком договірних активів		
Попередні платежі	21,305	21,706
Загальна сума попередніх платежів та нарахованого доходу за винятком договірних активів	**21,305**	**21,706**
Дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	30,019	29,271
Дебіторська заборгованість за податком на додану вартість	30,017	29,254
Загальна сума торговельної та іншої дебіторської заборгованості	**53,514**	**53,132**
Категорії поточних фінансових активів		
Поточні фінансові активи за амортизованою собівартістю	7,926	8,648
Загальна сума поточних фінансових активів	**7,926**	**8,648**
Категорії фінансових активів		
Фінансові активи за амортизованою собівартістю	7,926	8,648
Загальна сума фінансових активів	**7,926**	**8,648**
Класи поточних запасів		
Поточна сировина і поточні виробничі допоміжні матеріали		
Поточна сировина	2,776	2,781
Загальна сума поточної сировини і поточних допоміжних виробничих запасів	**2,776**	**2,781**
Поточні запасні частини	58	284
Поточне паливо	37	53
Загальна сума поточних запасів	**2,871**	**3,118**
Класи поточних запасів, альтернатива		

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
Поточні основні та допоміжні матеріали, для споживання у виробничому процесі або при наданні послуг	2,871	3,118
Загальна сума поточних запасів	**2,871**	**3,118**
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Грошові кошти		
Залишки на рахунках в банках	219	378
Загальна сума грошових коштів	**219**	**378**
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	**219**	**378**
Різні поточні активи		
Інші поточні активи	26	772
Класи інших забезпечень		
Різні інші забезпечення		
Інші статті поточних забезпечень	616	381
Загальна сума різних інших забезпечень	**616**	**381**
Інше забезпечення		
Інші поточні забезпечення	616	381
Загальна сума інших забезпечень	**616**	**381**
Позики		
Непоточна частина непоточних запозичень	62	53
Загальна сума запозичень	**62**	**53**
Позики, за типами		
Інші позики	62	53
Загальна сума запозичень	**62**	**53**
Торговельна та інша непоточна кредиторська заборгованість		
Непоточна утримувана кредиторська заборгованість	273,537	255,408
Інша непоточна кредиторська заборгованість	410	1,100
Загальна сума торговельної та іншої непоточної кредиторської заборгованості	**273,947**	**256,508**
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	683	1,235
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	**683**	**1,235**
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		
Торговельна кредиторська заборгованість	683	1,235
Кредиторська заборгованість за соціальним забезпеченням та податками за винятком податку на прибуток	559	463
Інша кредиторська заборгованість	335	57
Загальна сума торговельної та іншої кредиторської заборгованості	**1,577**	**1,755**
Категорії непоточних фінансових зобов'язань		
Непоточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	472	1,153
Загальна сума непоточних фінансових зобов'язань	**472**	**1,153**
Категорії поточних фінансових зобов'язань		
Поточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	1,555	2,174
Загальна сума поточних фінансових зобов'язань	**1,555**	**2,174**
Категорії фінансових зобов'язань		
Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	2,094	3,327
Загальна сума фінансових зобов'язань	**2,094**	**3,327**
Різні непоточні зобов'язання		
Інші непоточні зобов'язання	273,537	255,408
Статутний капітал		
Статутний капітал, звичайні акції	12,215	12,215
Загальна сума статутного капіталу	**12,215**	**12,215**
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	(196)	147
Нерозподілений прибуток, за винятком прибутку (збитку) за звітний період	45,323	45,176
Загальна сума нерозподіленого прибутку	**45,127**	**45,323**
Накопичений інший сукупний дохід		
Дооцінка	-	(26,136)
Загальна сума накопиченого іншого сукупного доходу	**-**	**(26,136)**
Різний власний капітал		
Резервний капітал	-	1,832
Додатковий сплачений капітал	(26,125)	11
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	310,190	292,881
Зобов'язання	(277,141)	(259,636)

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
Чисті активи (зобов'язання)	**33,049**	**33,245**
Чисті поточні активи (зобов'язання)		
Поточні активи	62,149	63,515
Поточні зобов'язання	(3,132)	(3,075)
Чисті поточні активи (зобов'язання)	**59,017**	**60,440**
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань		
Активи	310,190	292,881
Поточні зобов'язання	(3,132)	(3,075)
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань	**307,058**	**289,806**
Чистий борг	2,913	2,697

[800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від звичайної діяльності		
Дохід від надання послуг	**768**	**750**
Дохід від інших послуг	768	750
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	**768**	**750**
Суттєві доходи та витрати		
Інші фінансові доходи	266	527
Інші фінансові витрати	13	529
Різний інший операційний дохід	242	233
Різні інші операційні витрати	611	201
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Загальні та адміністративні витрати	119	74
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	**119**	**74**
Витрати на збут та адміністративні витрати	119	74
Операційні витрати	1,701	810
Операційні витрати за винятком собівартості реалізації	972	275
Витрати за характером		
Сировина та витратні матеріали використані	8	2
Витрати на послуги	-	58
Витрати на оплату професійних послуг	90	45
Транспортні витрати	62	-
Витрати на комунікацію	2	4
Комунальні витрати	9	9
Класи витрат на виплати працівникам		
Короткострокові витрати на виплати працівникам		
Заробітна плата	176	164
Внески на соціальне забезпечення	39	35
Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам	**215**	**199**
Загальна сума витрат на виплати працівникам	**215**	**199**
Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку		
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів		
Амортизаційні витрати	3	1
Амортизаційні витрати	2	-
Загальна сума амортизаційних витрат	**5**	**1**
Загальна сума амортизації і збитків від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), визнаних у прибутку або збитку	**5**	**1**
Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	431	359
Витрати за податком на нерухомість	-	3
Інші витрати	421	3
Загальна сума витрат, за характером	**1,080**	**622**

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про віднесення витрат за характером до їхньої функції		
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів		
Амортизаційні витрати	3	1
Амортизаційні витрати	2	2
Загальна сума амортизаційних витрат	**5**	**3**
Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності		
Сукупний дохід від діяльності, що триває	(196)	132
Загальна сума сукупного доходу	**(196)**	**132**

[800300] Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Звіт про рух грошових коштів		
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	1,908	13
Виплати працівникам	2,258	1,981
Виплати за дорученням працівників	657	569
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Придбання основних засобів, нематеріальних активів за винятком гудвілу, інвестиційної нерухомості та інших непоточних активів	12,719	28,176
Надходження від вибуття основних засобів, нематеріальних активів за винятком гудвілу, інвестиційної нерухомості та інших непоточних активів	200	-
Надходження грошових коштів від інвестиційної діяльності	885	-
Вибуття грошових коштів від інвестиційної діяльності	60	-

Примітки та інша пояснювальна інформація

Розкриття інформації про облікові судження та оцінки

3. ОСНОВНІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ, СУДЖЕННЯ ТА ПРИПУЩЕННЯ ПРИ ЗАСТОСУВАННІ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ вимагає застосування професійних суджень, оцінок та припущень, які впливають на:

- балансову вартість активів та зобов'язань;
- доходи та витрати звітного періоду;
- розкриття умовних активів та зобов'язань.

Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.
Керівництво регулярно переглядає застосовані припущення з урахуванням:

- макроекономічних умов;
- воєнного стану;
- стадії реалізації інвестиційного проєкту реконструкції.

3.1. Ключові судження керівництва

Капіталізація витрат у складі реконструкції

Керівництво застосувало професійне судження при визначенні:

- складу витрат, що підлягають капіталізації;
- частки загальнокорпоративних витрат;
- періоду капіталізації.

Реконструкція класифікована як кваліфікаційний актив відповідно до IAS 23 Borrowing Costs.
Судження полягає у визначенні того, що:

- значна частина адміністративних витрат безпосередньо пов'язана з управлінням проєктом;
- такі витрати відповідають критеріям включення до вартості активу.

Визначення коефіцієнта розподілу витрат (98% / 2%)

Керівництво застосувало оцінку на основі:

- структури діяльності за попередній звітний період;
- співвідношення капітальних інвестицій до інших витрат.

Судження полягає у припущенні, що:

- реконструкція є домінуючим видом діяльності;
- інші операції мають допоміжний характер.

Застосований коефіцієнт є оціночним та підлягає перегляду на кінець року.

Визначення відсутності ознак знецінення реконструкції

Керівництво здійснило оцінку відповідно до IAS 36 Impairment of Assets.
Суттєві припущення включають:

- завершення проєкту у прогнозовані строки;
- подальше використання активу (оренда / продаж);
- здатність генерувати майбутні грошові потоки.

Судження полягає у висновку, що:
станом на звітну дату відсутні індикатори знецінення.

Визначення строків та бюджету реконструкції

Оцінка включає:

- прогнозні витрати до завершення;
- строки реалізації;
- вплив ринкових умов.

Будь-які зміни цих параметрів можуть суттєво вплинути на:

- балансову вартість активу;
- фінансові результати майбутніх періодів.

3.2. Судження щодо фінансових інструментів

Визначення строку фінансових активів

Керівництво застосувало судження щодо класифікації фінансових активів як довгострокових, незважаючи на формальну можливість щорічної пролонгації.
Судження базується на:

- економічній сутності операцій;
- намірах сторін;
- практиці виконання договорів.

Визначення ставок дисконту

Ставка дисконту визначається на основі:

- ринкових ставок;

- даних НБУ;
- характеристик інструменту.

Судження полягає у виборі ставки, яка:
відображає ринкову вартість грошей у часі та кредитний ризик.

3.3. Судження щодо доходів

Керівництво здійснило оцінку наявності значного компонента фінансування відповідно до IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers.
Судження полягає у висновку, що:

- передоплати є характерною практикою;
- не мають суттєвого фінансового ефекту;
- не створюють значного компонента фінансування.

3.4. Судження щодо подій після звітної дати

Керівництво застосувало судження при класифікації операцій зі списання активів як подій після звітної дати відповідно до IAS 10 Events after the Reporting Period.
Судження полягає у визначенні того, що:

- рішення прийнято після звітної дати;
- інформація не була доступна на 31.12.2025;
- подія не є коригуючою.

Розкриття резерву під кредитні збитки

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 30.09.2026 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього
Залишок на 01.01.2026 р.	**246**	**1 912**	**2 158**
Створено резерву протягом 2026 року	627		**627**
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2026 року			**0**
Сторнування резерву 2026 року			**0**
Залишок на 30.09.2026 р.	**873**	**1 912**	**2 785**

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2025 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього
Залишок на 01.01.2025 р.	**95**	**5 912**	**6 007**
Створено резерву протягом 2025 року	151		**151**
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2025 року			**0**
Сторнування резерву 2025 року	0		**0**
Залишок на 31.12.2025 р.	**246**	**5 912**	**6 158**

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Примітка 815000

Розкриття основи підготовки фінансової звітності

Примітка 110000

Розкриття інформації про грошові кошти та банківські залишки в центральних банках

Примітка 800100

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Примітка 800100

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Примітка 800300

Розкриття інформації про загальні зобов'язання

Примітка 800100

Розкриття інформації про собівартість реалізації

Витрати	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Собівартість реалізації відшкодування експлувтаційних та комунальних послуг				
Матеріальні витрати	1	1	1	2
Комунальні послуги				

Витрати на оплату праці				
Нарахування на заробітну плату				
Амортизація				
Податки	144	431	117	352
Витрати на ремонт приміщень та обладнання				
Витрати на утримання будинку	3	8	2	7
Професійні послуги та інформаційно-консультаційні послуги				
Всього	**148**	**440**	**120**	**361**
Собівартість реалізованих послуг технічного архіву				
Витрати на оплату праці	45	131	45	114
Нарахування на заробітну плату	10	29	10	25
Поліграфічні послуги	60	73	5	43
Всього	**115**	**233**	**60**	**182**
Собівартість реалізованих послуг оренди автомобілю				
Витрати на страхування автомобілю	1	4	1	2
Витратина ремонт автомобілю	25	52		
Всього	**26**	**56**	**1**	**2**
Собівартість реалізованих товарів				
Всього собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	**289**	**729**	**181**	**545**

Розкриття інформації про кредитний ризик

Кредитний ризик
Кредитний ризик виникає у зв'язку з:

- торговельною дебіторською заборгованістю;
- наданою поворотною фінансовою допомогою;
- залишками коштів у банках.

Товариство управляє кредитним ризиком шляхом:

- оцінки платоспроможності контрагентів;
- контролю строків погашення;
- застосування моделі очікуваних кредитних збитків відповідно до МСФЗ 9.

Станом на звітну дату:
концентрація кредитного ризику оцінюється як помірна.

Розкриття інформації про витрати

Примітка 800200

Розкриття інформації про витрати за характером

Примітка 800200

Розкриття інформації про фінансові витрати

Фінансові витрати включають витрати на дисконтування та оренду

Витрати	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Фінансові витрати	**6**	**13**	**22**	**529**
Відсоткові витрати (амортизація дисконту)	5	9	**22**	529
Відсоткові витрати	1	4		

Розкриття інформації про фінансові доходи

	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Інші фінансові доходи:				
Дивіденди				
Проценти		3	17	41
Фінансова оренда активів				
Дохід від амортизації дисконту	66	263	174	486
Всього	**66**	**266**	**191**	**527**

Розкриття інформації про загальні та адміністративні витрати

Витрати	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Адміністративні витрати:				
Витрати на канцтовари та інші офісні ТМЦ	4	7		
Витрати на оплату праці	15	45	19	47

Відрахування на соціальні заходи	3	10	4	10
Амортизація	6	20	1	3
Податки		2	2	7
Професійні послуги та інформаційно-консультаційні послуги	12	20		3
Зв'язок		2	1	4
Послуги банків				
Інші послуги	1	13		
Всього	**41**	**119**	**27**	**74**

Розкриття інформації про безперервність діяльності

Безперервність діяльності
Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності відповідно до МСБО 1 "Подання фінансової звітності"..
При оцінці здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність керівництво враховувало:

- вплив воєнного стану в Україні;
- макроекономічну невизначеність;
- специфіку реалізації довгострокового проєкту реконструкції;
- наявні та прогнозні грошові потоки.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійснювати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.
Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень невизначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлінські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.
Керівництво не ідентифікувало суттєвих невизначеностей, які могли б поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.
Керівництво здійснює постійний моніторинг ліквідності з урахуванням значного обсягу довгострокових зобов'язань та стадії реалізації проєкту реконструкції.

Розкриття інформації про запаси

Найменування показника структури поточних зобов'язань	**Станом на 30.09.2026 р.**	**Станом на 31.12.2025 р.**
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги		
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги	507	324
Поточна заборгованість за підрядні роботи з будівництва	176	911
	683	**1235**
Поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці		
Поточна заборгованість за розрахунками зі соціального страхування		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами, в .ч.	**28**	**26**
Аванси, одержані за останній місяць оренди приміщень		
Аванси за продажі майнових прав на житлові та нежитлові приміщення		
Аванси, одержані за ПВР		
Аванси за інші послуги	28	26
Поточна заборгованість за розрахунками з учасниками		
Інші поточні зобов'язання, в т.ч.	**0**	**0**
Розрахунки за нарахованими відсотками		
Інші		

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 30.09.2026 р. за строками виникнення:
683,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2025 р. за строками виникнення:
1235,0 тис. грн. - до 12 місяців
Поточна кредиторська заборгованість не включає в себе простроченої заборгованості.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги оцінена за амортизованою собівартістю.

Розкриття інформації про оренду

Товариство як орендар
Товариство орендує активи відповідно до МСФЗ 16.
Станом на звітну дату визнані активи у формі права користування та відповідні орендні зобов'язання.
Ставка дисконтування визначається як ставка залучення позикових коштів та становить 17,2%.
Товариство застосовує спрощення щодо короткострокової оренди та активів малої вартості.

Орендні зобов'язання визнаються за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів із застосуванням ставки додаткових запозичень Товариства. Платежі за договорами оренди земельних ділянок, що мають змінний характер та залежать від нормативної грошової оцінки, не включаються до оцінки орендного зобов'язання та визнаються витратами періоду.
Керівництво застосовує професійне судження при визначенні строку оренди та ставки дисконтування.

Актив у вигляді права користування почали визнаватися Товариством з березня 2021 р. та обліковуються у складі дані як інші довгострокові активи. Товариство не утримує активи у формі права користування, зв'язані з орендованими активами, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості.

Станом на звітну дату відображені активи з права користування, що являють собою договори оренди нежитлових приміщень. Облік ведеться відповідно до МСФЗ 16. Зазначені договори оренди заключені в зв'язку з початком реконструкції нежитлової будівлі АТ "Київпроект" за адресою: м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22. Первісно орієнтовна дата введення в експлуатацію реконструйованого будинку в технічних та проектних документах зазначена - IV квартал 2024 року.

Таким чином, за судженням керівництва, договори оренди передбачають пролонгацію строку оренди, тому Товариство здійснювало розрахунок вартості орендного зобов'язання виходячи з періоду оренди, а саме починаючи з дати початку договори оренди нежитлових приміщень по 31 грудня 2025 року.

Наглядова Рада Товариства прийняла рішення (Протокол № 4б від 27.07.2023р.) про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту "Реконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпрокт" під багатофункціональний комплекс" за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченковському р-ні м. Києва на III квартал 2025 року в зв'язку з воєнним станом.

За судженням керівництва, договори оренди будуть подовжені до 31 грудня 2025 року, тому Товариство здійснювало модифікацію вартості орендного зобов'язання виходячи з подовженого періоду оренди, а саме починаючи з 01.08.2023 р. по 31 грудня 2025 року.

Наглядова Рада Товариства прийняла рішення (Протокол № 4 від 02.06.2025р.) про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту "Реконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпрокт" під багатофункцірнв=альний комплекс" за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченковському р-ні м. Києва на IV квартал 2027 року в зв'язку з воєнним станом.

За судженням керівництва, договори оренди будуть подовжені до 31 грудня 2025 року, тому Товариство здійснювало модифікацію вартості орендного зобов'язання виходячи з подовженого періоду оренди, а саме починаючи з 31.12.2025 р. по 31 грудня 2027 року.
Амортизація розраховується за прямолінійним методом.

В балансі станом на 30.09.2026 р. активи у вигляді права користування та орендні зобов'язання представлені наступним чином:

Активи у вигляді права користування	01.01.2026	Збільшення	Нараховано амортизації	Зменшення / припинення визнання	30.09.2026
Будівлі, споруди	**2 039**	**0**	**(765)**	**-**	**1 274**
первісна вартість	5 524		-		5 524
амортизація	(3 485)	0	(765)		(4 250)

	01.01.2026	Збільшення	Зменшення / припинення визнання	30.09.2026
Довгострокові зобов'язання	**1 100**		**(690)**	**410**
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	**939**	**898**	**-898**	**939**
модифікація				
визнано поточну частину заборгованості		690		
% на поточну частину заборгованості	-	208	-	
погашено заборгованості	-	0	(898)	
Всього	**2 039**	**898**	**-1 588**	**1 349**

В балансі станом на 31.12.2025 р. активи у вигляді права користування та орендні зобов'язання представлені наступним чином:

Активи у вигляді права користування	01.01.2025	Збільшення	Нараховано амортизації	Зменшення / припинення визнання	31.12.2025
Будівлі, споруди	**752**	**2 268**	**(981)**	**-**	**2 039**
первісна вартість	3 256	2 268	-		5 524
амортизація	(2 504)	0	(981)		(3 485)

	01.01.2025	Збільшення	Зменшення / припинення визнання	31.12.2025
Довгострокові зобов'язання	**-**	**2 039**	**(939)**	**1 100**
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	**887**	**1 250**	**-1 198**	**939**
модифікація		229		
визнано поточну частину заборгованості		939		
% на поточну частину заборгованості	-	82	-	
погашено заборгованості	-	0	(1 198)	
Всього	**887**	**3 289**	**-2 137**	**2 039**

Орендні зобов'язання визнаються із застосуванням ставки додаткових запозичень Товариства.

Проценти, нараховані на поточну частину зобов'язання з оренди за 9 місяців 2026 р. становлять 208,0 тис. грн.(за 2025 рік - 82,0 тис. грн.), включені до капітальних інвестицій на незавершене будівництво.

Товариство є орендарем земельної ділянки комунальної власності за договором, укладеним в 2006 році строком на 25 років. Земельна ділянка орендується з метою експлуатації та обслуговування цілісного майного комплексу, який є власністю Товариства.

Орендні платежі за договором оренди земельної ділянки комунальної власності є змінними платежами, які не залежать від індексу або ставки і, відповідно до МСФЗ 16, не включаються Товариством в оцінку орендного зобов'язання, а визнаються витратами того періоду, в якому платежі здійснюються.

Витрати, пов'язані із змінними орендними платежами за 9 місяців 2026 року склали 1898,0 тис. грн.(з них 1468,0 тис.-капіталізація витрат, 430,0 тис. грн.-витрати періоду),за 2025 рік склали 2344 тис. грн.(з них 1875,0 тис.-капіталізація витрат, 469,0 тис. грн.-витрати періоду).

Загальний обсяг відтоку грошових коштів за оренду земельної ділянки за 9 місяців. 2026 р. склав 1883,0 тис. грн., за 2025 р. склав 2 323 тис. грн.

Розмір орендних платежів за договорами оренди земельних ділянок комунальної власності встановлюється у договорах оренди, але, відповідно до Податкового кодексу України, річна сума платежів не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі. Для визначення розміру орендних платежів використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка щорічно індексується, з врахування коефіцієнту, що розраховується щороку центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Орендні платежі за договорами земельних ділянок державної та комунальної власності є, відповідно до чинного законодавства України, змінними платежами, які не залежать від індексу або ставки (залежать від нормативної грошової оцінки та ставок, встановлених органами місцевого самоврядування землі). Підприємство (АТ "Київпроект") не визнає активи і зобов'язання з операційної оренди землі, по яким орендні платежі залежать від нормативної грошової оцінки та є змінними. На думку керівництва, орендні платежі по таким земельним ділянкам, що перебувають у державній та комунальній власності, класифікуються як змінні орендні платежі та визнаються витратами періоду та не підлягають визнанню в якості активів та зобов'язань за договорами операційної оренди в розумінні МСФЗ 16.

Розкриття інформації про ризик ліквідності

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності пов'язаний зі здатністю Товариства своєчасно виконувати свої фінансові зобов'язання.

Особливості ризику для Товариства

- значна частина зобов'язань має довгостроковий характер;
- фінансування спрямоване на реалізацію проєкту реконструкції;
- грошові потоки формуються нерівномірно (інвестиційна фаза).

Управління ліквідністю

Товариство управляє ризиком ліквідності шляхом:

- планування грошових потоків;
- контролю строків виконання зобов'язань;
- залучення фінансування через аванси;
- диверсифікації джерел надходжень (оренда / майбутній продаж активу).

Керівництво вважає, що:

Товариство має достатній рівень ліквідності для виконання поточних зобов'язань.

Аналіз ліквідності

Зобов'язання за строками погашення

(тис. грн станом на 30.09.2026)

Показник	До 12 місяців	1-5 років	Понад 5 років	Всього
Поточні фінансові зобов'язання	939	-	-	939
Торговельна кредиторська заборгованість	683	-	-	683
Поточні забезпечення	616	-	-	616
Інші поточні зобов'язання	-	-	-	0
Разом поточні зобов'язання	**2 238**	-	-	**2 238**
Довгострокові фінансові зобов'язання	-	274 009	-	274 009
Всього фінансові зобов'язання	**2 238**	**274 009**	**0**	**276 247**

Інтерпретація

- Понад 98% зобов'язань Товариства мають довгостроковий характер та пов'язані з фінансуванням інвестиційного проєкту реконструкції.
- Короткострокове навантаження на ліквідність є несуттєвим
- структура зобов'язань відповідає інвестиційній фазі проєкту.

Управління ліквідністю в умовах реконструкції

Керівництво розглядає ризик ліквідності у взаємозв'язку з реалізацією проєкту реконструкції.

Ключові фактори:

- очікуване завершення проєкту;
- формування доходів від оренди та/або продажу;
- можливість залучення додаткового фінансування.

Товариство:

- не має суттєвих короткострокових зобов'язань;
- має гнучкість у реструктуризації довгострокових зобов'язань;
- контролює грошові потоки на регулярній основі.

Розкриття інформації про ринковий ризик

Ринковий ризик

Товариство піддається обмеженому впливу ринкового ризику, включаючи:

- зміну процентних ставок;
- інфляційні процеси.

Вплив процентного ризику обмежений, оскільки:

- фінансові інструменти переважно не є процентними;
- ставки дисконту використовуються лише для оцінки.

Розкриття інформації про інші поточні зобов'язання

Найменування показника структури поточних зобов'язань	**Станом на 30.09.2026 р.**	**Станом на 31.12.2025 р.**
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги		
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги	507	324
Поточна заборгованість за підрядні роботи з будівництва	176	911
	683	**1235**
Поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці		
Поточна заборгованість за розрахунками зі соціального страхування		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами, в .ч.	**28**	**26**
Аванси, одержані за останній місяць оренди приміщень		
Аванси за продажі майнових прав на житлові та нежитлові приміщення		
Аванси, одержані за ПВР		
Аванси за інші послуги	28	26
Поточна заборгованість за розрахунками з учасниками		
Інші поточні зобов'язання, в т.ч.	**0**	**0**
Розрахунки за нарахованими відсотками		
Інші		

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 30.09.2026 р. за строками виникнення:
683,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2025 р. за строками виникнення:
1235,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом.

Станом на 30.09.2026 р. в Товаристві обліковується заборгованість зі сплати податків, зборів та обов'язкових платежів, передбачених Податковим Кодексом України*:*

Найменування показника структури поточних зобов'язань	**Станом на 30.09.2026 р.**	**Станом на 31.12.2024 р.**
Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом, в.ч.	**559**	**494**
ПДВ до сплати	-	-
Орендна плата за землю до сплати	210	194
Податок на нерухоме майно до сплати	291	269
Рентна плата за спеціальне водокористування до сплати	-	-
Екологічний податок	-	-
ПДФО	44	**-**
Військовий збір	14	
Податок на прибуток		31

Поворотна фінансова допомога

Станом на 30 вересня 2026 року у складі іншої дебіторської заборгованості Товариства обліковується поворотна фінансова допомога, надана юридичним особам, що не є пов'язаними сторонами.
Фінансова допомога:

- є безвідсотковою;

- підлягає поверненню;
- має строк погашення понад 12 місяців;
- фактично носить характер довгострокового фінансування.
Умови договорів передбачають можливість пролонгації, яка регулярно здійснюється.
Товариство класифікує такі активи як довгострокові, виходячи з економічної сутності операцій
Первісне визнання здійснюється за справедливою вартістю відповідно до IFRS 9.
Справедлива вартість визначається шляхом дисконтування майбутніх грошових потоків.
Ставка дисконту визначається на основі:

- ринкових ставок;
- даних Національного банку України;
- характеристик інструменту.
Зазначені фінансові активи відносяться до рівня 3 ієрархії справедливої вартості відповідно до IFRS 13.
Керівництво здійснило оцінку очікуваних кредитних збитків відповідно до IFRS 9 не ідентифікувало необхідності визнання суттєвого знецінення станом на звітну дату.

Розкриття інформації про інші непоточні зобов'язання

Станом на 30.09.2026 року інші довгострокові зобов'язання становлять 274 009,0 тис. грн (31.12.2025 р. - 256 561,0 тис. грн) та складають 86% загальної суми зобов'язань Товариства.
До довгострокових зобов'язань відносяться зобов'язання зі строком погашення понад 12 місяців з дати звітності.

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

Показник	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Інші довгострокові зобов'язання, в.ч.	**274 009**	**256 561**
Фінансові зобов'язання, у т.ч.	**472**	**1 153**
Поворотна фінансова допомога	62	53
Довгострокові зобов'язання з оренди	410	1100
Нефінанасові зобов'язання, у т.ч.	**273 527**	**255 408**
Довгострокові аванси за майнові права	273 537	255 408

Інші довгострокові зобов'язання Товариства станом на 30 вересня 2026 року становлять 274 009 тис. грн та є суттєвими для фінансового стану Товариства.
Зазначені зобов'язання переважно представлені авансовими платежами, отриманими в рамках інвестиційних договорів та/або договорів купівлі майнових прав на об'єкти нерухомості, що створюються в процесі реалізації проєкту реконструкції.

Довгострокові аванси за майнові права
Довгострокові аванси у сумі 273 537,0 тис. грн (31.12.2025: 255 408,0 тис. грн) представлені коштами, отриманими за інвестиційними договорами та договорами купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості в межах реалізації проєкту реконструкції.
Зазначені суми визнаються як контрактні зобов'язання відповідно до IFRS 15 та будуть визнані доходом після передачі контролю над відповідними об'єктами нерухомості.
Строк завершення будівництва та передачі об'єктів заплановано на IV квартал 2027 року, у зв'язку з чим зобов'язання класифіковані як довгострокові.
Економічна сутність зазначених зобов'язань полягає у зобов'язанні Товариства передати у майбутньому відповідні об'єкти нерухомості або майнові права після завершення будівництва.
Зобов'язання класифікуються як довгострокові, оскільки їх погашення очікується після завершення проєкту реконструкції, строки якого перевищують 12 місяців з дати звітності.

Оцінка значного фінансового компонента
Незважаючи на тривалий період між отриманням авансів та передачею контролю, керівництво здійснило оцінку наявності значного фінансового компонента відповідно до IFRS 15.
Товариство дійшло висновку, що зазначені договори не містять значного фінансового компонента, оскільки:

- ціна договорів є фіксованою та не залежить від строків оплати;
- відсутні альтернативні варіанти ціни при інших умовах розрахунків;
- у договорах не передбачено відсотків або інших елементів фінансування;
- передоплата є типовою ринковою практикою первинного ринку нерухомості.

Ризики та невизначеності
З огляду на значну частку довгострокових авансів у структурі зобов'язань (86%), керівництво здійснює постійний моніторинг:

- строків завершення будівництва;
- достатності фінансування проєкту;
- дотримання умов договорів із інвесторами;
- ризику виникнення зобов'язань з повернення коштів.
Станом на дату затвердження фінансової звітності підстав для перекласифікації довгострокових авансів до поточних зобов'язань або для визнання резервів не встановлено.
Ризик ліквідності, пов'язаний із значною концентрацією довгострокових зобов'язань, управляється шляхом:
- поетапного фінансування проєкту;
- контролю бюджету реконструкції;
- регулярного перегляду прогнозних грошових потоків;
- диверсифікації джерел фінансування.
Керівництво не очікує дострокового пред'явлення зазначених зобов'язань до погашення.

Фінансові зобов'язання
Поворотна фінансова допомога
Поворотна фінансова допомога отримана від ТОВ "Тауєр Групп".
Строк повернення пролонговано до 01.01.2030 року.
Заборгованість обліковується за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки відповідно до IFRS 9.
Зобов'язання з оренди
Довгострокові зобов'язання з оренди виникли за договорами оренди офісних та архівних приміщень (строк дії до 31.12.2027 року) та обліковуються відповідно до IFRS 16.
Зобов'язання визначено як теперішню вартість майбутніх орендних платежів.

Структура поточних фінансових зобов'язань представлена наступним чином:

Найменування показника структури зобов'язань	Станом на	Станом на

	30.09.2026 р.	31.12.2025 р.
Інші поточні фінансові зобов'язання, в.ч.	**939**	**939**
Поточні зобов'язання з оренди офісних та архівних приміщень	939	939

Розкриття інформації про інші операційні витрати

Витрати	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Інші операційні витрати				
Собівартість реалізованих оборотних активів	197	215	124	198
Комунальні витрати				
Створення резерву під знецінення дебіторської заборгованості				1
Штрафи, пені, неустойки				
Відрахування до профспілкового комітету		2	1	2
Витрати на оплату лікарняних за рахунок підприємсва				
Списання ПДВ		394		
Благодійна допомога				
Вихідна допомога				
Податки				
Інші	-3			
Всього	**194**	**611**	**125**	**201**

Розкриття інформації про інші операційні доходи

Доходи, крім доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Інші операційні доходи:				
Дохід від реалізації оборотних активів	19	186	124	198
Операційна курсова різниця				
Штрафи, пені, неустойки				
Дохід від списання кредиторської заборгованості				
Дохід від винагороди за заміну сторони договору		56		
Дохід від зменшення резерву під дебіторську заборгованість				
% на залишок коштів на поточних рахунках				
Доходи від прпинення договору оренди				
Дохід від відшкодування раніше списаних активів,				35
Всього	**19**	**242**	**124**	**233**

Розкриття інформації про забезпечення

Станом на 30.09.2026 р.:

Вид забезпечення	Залишок на початок року	Створено забезпечень протягом року	Використано забезпечень протягом року	Сторнування не використаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець періоду
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	381	328	93			616
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення						
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань						
Забезпечення за судовими позовами						
Забезпечення наступних витрат на						

реструктуризацію						
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів						
Інші забезпечення						0
Всього	**381**	**328**	**93**			**616**

Станом на 31.12.2025 р.:

Вид забезпечення	Залишок на початок року	Створено забезпечень протягом року	Використано забезпечень протягом року	Сторнування не використаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець періоду
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	256	470	345			381
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення						
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань						
Забезпечення за судовими позовами						
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію						
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів						
Інші забезпечення						0
Всього	**256**	**470**	**345**			**381**

Забезпечення на виплату відпусток працівникам призначене для відшкодування майбутніх операційних витрат на оплату відпусток працівникам товариства. Сума забезпечення визначається як добуток фактично нарахованої заробітної плати працівникам і відсотку, визначеного в наказі про облікову політику.

Створення забезпечень за 9 місяців 2026 р. по наступним видам забезпечень не здійснювалось, а саме:

- Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення
- Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань
- Забезпечення за судовими позовами
- Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію
- Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів.

Оцінка забезпечення на виплату відпусток базується на найкращій оцінці витрат, необхідних для погашення відповідного зобов'язання на дату балансу. Керівництво вважає, що створене забезпечення є достатнім, а суттєва невизначеність щодо суми або строків погашення відсутня.

Розкриття інформації про резерви у власному капіталі

Станом на 01.01.2026 у складі власного капіталу Товариства відображено накопичений результат переоцінки фінансових інструментів, класифікованих як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід відповідно до IFRS 9.
Зазначений резерв сформовано при першому застосуванні МСФЗ 9 станом на 01.01.2018 та може мати як позитивне, так і від'ємне значення залежно від змін справедливої вартості інструментів.
У зв'язку з економічною сутністю, цей резерв не є "капіталом у дооцінках" у розумінні переоцінки основних засобів, а класифікується як окремий компонент іншого сукупного доходу у складі власного капіталу.
У 2026 році з метою належного аналітичного розмежування компонентів власного капіталу в бухгалтерському обліку Товариство здійснило внутрішню перекласифікацію суми 26 136 тис. грн з рахунку 413 "Капітал у дооцінках" на окремий субрахунок обліку резерву переоцінки фінансових інструментів. Зазначена операція не змінила загальну величину власного капіталу та не вплинула на фінансовий результат звітного періоду. Представлення відповідного компонента у фінансовій звітності здійснюється відповідно до структури застосовної таксономії UA XBRL."
Зазначений резерв може мати як позитивне, так і від'ємне значення та не підлягає перекласифікації до складу прибутку або збитку.
Зазначена класифікація обрана з метою відображення економічної сутності показника та узгодження з вимогами таксономії фінансової звітності UA XBRL.

Розкриття інформації про дохід від звичайної діяльності

Найменування показника	III квартал 2026, р.	9 міс. 2026 р.	III квартал 2025, р.	9 міс. 2025 р.
Відшкодування експлуатаційних та комунальних послуги	160	481	161	490
Дохід від оренди автомобіля	55	142	30	90
Дохід від послуг технічного архіву	77	145	44	170
Дохід від реалізації товарів				

Дохід від інших послуг				
Всього	**292**	**768**	**235**	**750**

Розкриття інформації про акціонерний капітал, резерви та інший додатковий капітал

. Власний капітал

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.	Призначення та умови використання.
Зареєстрований статутний капітал	12 215	12 215	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства
Капітал у дооцінках		-26 136	Дооцінка фінансових інвестицій
Додатковий капітал	-26 125	11	Додатковий капітал від перепродажу раніше викуплених акцій - 11 тис. грн; накопичений результат переоцінки фінансових інструментів - (26 136) тис. грн.
Емісійний дохід	-	-	
Неоплачений капітал	-	-	
Вилучений капітал	-	-	
Резервний капітал	1 832	1 832	Резервний капітал товариства створюється в розмірі 15% статутного капіталу товариства. Резервний капітал формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку товариства в розмірі не менше 5%. Резервний капітал створюється для покриття збитків товариства, а також для збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації товариства.
Інші резерви			
Нерозподілений прибуток	45 127	45 323	Прибуток товариства утворюється з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці. Чистий прибуток залишається у повному розпорядженні товариства. Порядок розподілу прибутку визначається загальними зборами акціонерів.
Всього	**33 049**	**33 245**	

У звітному періоді Товариством здійснено перекласифікацію від'ємного сальдо капіталу у дооцінках до складу додаткового капіталу.
Зазначена перекласифікація здійснена з метою:

- коректного представлення структури власного капіталу відповідно до МСФЗ;
- узгодження з вимогами XBRL-таксономії.

Перекласифікація не вплинула на загальну величину власного капіталу Товариства.
Станом на 01.01.2026 у складі власного капіталу Товариства відображено накопичений результат переоцінки фінансових інструментів, класифікованих як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід відповідно до IFRS 9.
Зазначений резерв сформовано при першому застосуванні МСФЗ 9 станом на 01.01.2018 та може мати як позитивне, так і від'ємне значення залежно від змін справедливої вартості інструментів.

У зв'язку з економічною сутністю, цей резерв не є "капіталом у дооцінках" у розумінні переоцінки основних засобів, а класифікується як окремий компонент іншого сукупного доходу у складі власного капіталу.
У 2026 році з метою належного аналітичного розмежування компонентів власного капіталу в бухгалтерському обліку Товариство здійснило внутрішню перекласифікацію суми 26 136 тис. грн з рахунку 413 "Капітал у дооцінках" на окремий субрахунок обліку резерву переоцінки фінансових інструментів. Зазначена операція не змінила загальну величину власного капіталу та не вплинула на фінансовий результат звітного періоду. Представлення відповідного компонента у фінансовій звітності здійснюється відповідно до структури застосовної таксономії UA XBRL.
Зазначений резерв може мати як позитивне, так і від'ємне значення та не підлягає перекласифікації до складу прибутку або збитку.

Статутний капітал та емісійні різниці (емісійний дохід)

Найменування показника	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Кількість акцій дозволених для випуску	6 107 456	6 107 456
Кількість випущених акцій (шт.)	6 107 456	6 107 456
Номінальна вартість акцій (грн.)	2,00	2,00
Кількість акцій, з якими пов'язані привілеї та обмеження (шт.)	-	-
Кількість акцій, що належать самому товариству (шт.)	-	-
Кількість акцій, які перебувають у власності членів виконавчого органу товариства (шт.)	-	-
Кількість акцій, зарезервованих для випуску, згідно з опціонами та іншими контрактами (шт.)	-	-
Кількість випущених і повністю сплачених акцій	6 107 456	6 107 456
Кількість випущених, але не повністю сплачених акцій		-

Статутний капітал Товариства сплачений у повному обсязі. Права акціонерів встановлені Статутом товариства, Цивільним кодексом, Законом України "Про акціонерні товариства" та іншими законодавчими актами. Протягом 9 місяців 2026 року статутний капітал не змінювався.

Станом на 30 вересня 2026 року та на 31 грудня 2025 року структура акціонерів Товариства, виходячи з кількості акцій, що перебувають у обігу, складала:

		30.09.2026 р.			31.12.2025 р.		
Назва /П.І.Б./	ЄДРПОУ	Всього ЦП	За номіналом	Відсоток	Всього ЦП	За номіналом	Відсоток
ТОВ "СПЕЦРЕНТФІНАНС"	43900995	2 524 243	5 048 486	41,330515%	2 908 571	5 817 142	47,623282%
ТОВ "ДЖЕМП"	44150775	2 524 243	5 048 486	41,330515%	2 884 878	5 769 756	47,235346%
ТОВ "ДЖЕНЕРЕЙШЕН-ІНВЕСТ ОДЕСА"	42007574	763 434	1 526 868	12,500033%			
ТОВ "Київпроект", Україна	32000441	1	2	0,000016%	1	2	0,000016%
ТОВ Регіон плюс"	32453202	43 942	87 884	0,719481%	43 942	87 884	0,719481%
На рахунках в депозитарії		44 561	89 122	0,729616%	44 561	89 122	0,729616%
899 фізичних осіб		207 032	414 064	3,389824%	225 503	414 064	3,692257%
Разом:		**6 107 456**	**12 214 912**	**100,0000%**	**6 107 456**	**12 177 970**	**100,0000%**

Загальна кількість акцій - 6 107 456 штук.
Загальна вартість акцій - 12 214 912,00 грн.
Станом на 30 вересня 2026 року:

- відсутні права, привілеї та обмеження щодо акцій товариства, включаючи обмеження з виплати дивідендів і повернення капіталу;
- відсутні акції, зареєстровані для випуску на умовах опціонів і контрактів з продажу;
- відсутні частки керівництва в статутному капіталі.

Протягом 9 місяців 2026 року акціонерам дивіденди не виплачувались.

Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)

Найменування показника	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Залишок нерозподіленого прибутку на початок року	49 616	49 483
Виправлення помилок	-4293	-14
Зміна облікової політики		
Скоригований залишок на початок року	45 323	49 469
Прибуток (збиток)	-196	147
Інші зміни в прибутку:	-	
Перенесення з капіталу в дооцінках	-	
Перенесення з додаткового капіталу	-	
Залишок на кінець періоду	45 127	49 616

Розкриття інформації про податкову дебіторську та кредиторську заборгованість

Розрахунки з бюджетом
Розрахунки з бюджетом включають:

- податок на додану вартість;
- переплати з інших податків та зборів.

Заборгованість з ПДВ пов'язана з реалізацією інвестиційного проєкту та значними обсягами придбаних робіт і матеріалів.
Оскільки контрагентом є держава, кредитний ризик оцінюється як низький.

Найменування показника структури поточної дебіторської заборгованості	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Розрахунки з податку на додану вартість	30 017	29 254
Податок на прибуток	2	
Екологічний податок	1	1
Військовий збір		3
ПДФО		13
Орендна плата за землю до сплати		
Податок на нерухоме майно до сплати		
Розрахунки за іншими податками	1	
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	**30 021**	**29 271**

Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом.

Станом на 30.09.2026 р. в Товаристві обліковується заборгованість зі сплати податків, зборів та обов'язкових платежів, передбачених Податковим Кодексом України*:*

Найменування показника структури поточних зобов'язань	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом, в.ч.	**559**	**494**
ПДВ до сплати	-	-
Орендна плата за землю до сплати	210	194
Податок на нерухоме майно до сплати	291	269
Рентна плата за спеціальне водокористування до сплати	-	-
Екологічний податок	-	-
ПДФО	44	**-**
Військовий збір	14	
Податок на прибуток		31

Розкриття інформації про торговельну та іншу кредиторську заборгованість

Найменування показника структури поточних зобов'язань	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги		
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги	507	324
Поточна заборгованість за підрядні роботи з будівництва	176	911
	683	**1235**
Поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці		
Поточна заборгованість за розрахунками зі соціального страхування		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами, в .ч.	**28**	**26**
Аванси, одержані за останній місяць оренди приміщень		
Аванси за продажі майнових прав на житлові та нежитлові приміщення		
Аванси, одержані за ПВР		
Аванси за інші послуги	28	26
Поточна заборгованість за розрахунками з учасниками		
Інші поточні зобов'язання, в т.ч.	**0**	**0**
Розрахунки за нарахованими відсотками		

Інші		

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 30.09.2026 р. за строками виникнення:
683,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2025 р. за строками виникнення:
1235,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна кредиторська заборгованість не включає в себе простроченої заборгованості.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги оцінена за амортизованою собівартістю

[800610] Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Облікова політика Товариства розроблена відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ. При складанні фінансової звітності Товариство застосовує професійне судження щодо суттєвості інформації з урахуванням характеру, величини та впливу відповідної інформації на рішення користувачів фінансової звітності. Суттєвість оцінюється як за кількісними, так і за якісними критеріями. Кількісні пороги не застосовуються механічно та розглядаються разом із характером операції, події або статті фінансової звітності. Поріг суттєвості Для забезпечення правдивого та неупередженого подання фінансової звітності на підприємстві встановити поріг суттєвості. Поріг суттєвості визначається залежно від характеру показника та встановлюється: для розкриття статей фінансового стану - 5% підсумку активів; для показників фінансових результатів - 5% фінансового результату від операційної діяльності за відповідний період (за наявності) або 2% чистого доходу; для розкриття інформації щодо руху грошових коштів - 5% суми чистого руху грошових коштів від операційної діяльності за відповідний період; для окремих господарських операцій - 50 000 грн. Показники оцінюються з урахуванням професійного судження керівництваУ випадках, коли показники перевищують зазначені критерії, інформація вважається суттєвою та відображається в фінансовій звітності окремо з відповідним розкриттям у примітках.Незалежно від суми, суттєвими вважаються операції , що можуть вплинути на дотримання законодавства, репутацію підприємства, або рішення користувача звітності (наприклад , штрафи, судові витрати, благодійна допомога).У разі суттєвої зміни масштабів діяльності підприємства (збільшення/зменшення активів, доходів тощо) керівник може видати окремий наказ про коригування встановленого порогу суттєвості.Помилки, допущені при складанні фінансової звітності попередніх періодів, вважаються суттєвими, якщо їх вплив міг вплинути на економічні рішення користувачів фінансової звітності.Незалежно від кількісного розміру інформація визнається суттєвою, якщо її пропуск, викривлення або приховування об'ґрунтовано може вплинути на рішення основних користувачів фінансової звітності. Окремо Товариство враховує порогові значення, встановлені нормативно-правовими актами НКЦПФР для цілей розкриття інформації у фінансовій звітності у форматі XBRL.

Опис облікової політики щодо незавершеного будівництва

2.1.Незавершене будівництво2.2.1. Об'єкти, що перебувають у процесі створення (будівництва, реконструкції, модернізації), обліковуються як незавершені капітальні інвестиції у складі основних засобів відповідно до вимог IAS 16.Незавершене будівництво відображається за первісною вартістю, яка включає:-прямі витрати на будівельно-монтажні роботи;-вартість проектно-кошторисної документації;-витрати на професійні послуги;-витрати, безпосередньо пов'язані з приведенням активу у стан, придатний до використання за призначенням;-інші витрати, що відповідають критеріям капіталізації згідно з МСФЗ.Адміністративні та інші загальногосподарські витрати не включаються до первісної вартості, якщо вони не є безпосередньо пов'язаними з будівництвом об'єкта.2.2.2. Незавершене будівництво обліковується за первісною вартістю за вирахуванням накопичених збитків від знецінення (у разі їх наявності), визначених відповідно до IAS 36.На кожну звітну дату Товариство оцінює наявність ознак можливого знецінення незавершених капітальних інвестицій. У разі наявності таких ознак визначається відшкодовувана вартість активу або одиниці, що генерує грошові кошти. Якщо балансова вартість перевищує відшкодовувану, визнається збиток від знецінення.2.2.3. Амортизація на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується до моменту, коли актив буде приведений у стан, придатний для використання за призначенням.2.2.4. Після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію його балансова вартість переноситься до відповідної групи основних засобів, після чого розпочинається нарахування амортизації відповідно до встановленого строку корисного використання. 2.2.5. Політика перегляду бюджету будівництваПідприємство (АТ «Київпроект») затверджує детальний бюджет будівництва на початковій стадії реалізації інвестиційного проєкту.Бюджет включає:-прямі будівельно-монтажні витрати;-проектні роботи;-витрати на професійні послуги;-податки та обов'язкові платежі;-витрати на фінансування;-витрати на маркетинг;-витрати на утримання підприємства;-інші витрати, безпосередньо пов'язані з реалізацією проєкту.Перегляд бюджетуБюджет підлягає регулярному перегляду:-не рідше одного разу на рік;-у разі суттєвої зміни вартості будівельних матеріалів;-у разі зміни строків реалізації проєкту;-у разі змін у проєктній документації;-при настанні макроекономічних або регуляторних факторів (зокрема воєнний стан).У разі перегляду бюджету керівництво:1.аналізує відхилення фактичних витрат від затверджених показників;2.оцінює вплив перевищення бюджету на:-прогнозні грошові потоки;-рентабельність проєкту;-строки введення в експлуатацію;3.здійснює оцінку наявності ознак знецінення відповідно до IAS 36.Якщо перегляд бюджету свідчить про можливе перевищення відшкодовуваної вартості над балансовою, Товариство проводить тест на знецінення відповідної одиниці, що генерує грошові кошти.

Опис облікової політики щодо відстроченого податку на прибуток

Розрахунок витрат (доходів) з податку на прибуток здійснюється відповідно до вимог МСБО (IAS) 12 «Податки на прибуток» з визнанням відстрочених податкових активів та зобов'язань. Суми відстрочених податкових активів та зобов'язань обчислюються на дату щоквартальної проміжної фінансової звітності.

Опис облікової політики щодо амортизаційних витрат

Амортизація за всіма групами основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Метод нарахування амортизації може переглядатися щорічно. Результати його перегляду враховуються як перегляд бухгалтерської оцінки. При цьому коригуванню підлягають амортизаційні відрахування поточного та майбутнього періодів. Нарахування амортизації проводиться з моменту, коли основний засіб став придатним для використання. Суму нарахованої амортизації Товариство відображає збільшенням суми витрат Товариства і накопиченої амортизації основних засобів. Нарахування амортизації

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

дійснювати визнання, класифікацію, облік і оцінку фінансових активів та фінансових зобов'язань відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Опис облікової політики щодо витрат

Витрати вважаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони були здійснені. Витрати, які неможливо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються в складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені: адміністративні витрати, витрати на збут і інші витрати операційної діяльності.Визначити метод відображення в обліку витрат діяльності:-з використанням класу 8 «Витрати за елементами»; з використанням класу 9 «Витрати діяльності»Витрати визначаються Товариством за методом нарахування. Склад собівартості реалізованих послуг:-витрати на персонал,-амортизація основних засобів;-витрати на електроенергію, опалення та інші комунальні послуги; -витрати на утримання будинку;-витрати на утримання та обслуговування обладнання;-інші витрати.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Товариство класифікує оцінки за справедливою вартістю за допомогою ієрархії справедливої вартості:1)рівень 1: ціни котирувань на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань;2)рівень 2: вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активів або зобов'язань або прямо, або опосередковано;3)рівень 3: вхідні дані активів або зобов'язань, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати.Кращим свідченням справедливої вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання є ціни котирування на активному ринку. Фінансовий інструмент вважається котируваним на активному ринку, якщо ціни котирування легко і регулярно доступні та відображають фактичні й регулярно здійснювані ринкові операції між незалежними сторонами. Справедлива вартість визначається як ціна, узгоджена між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в операції незалежних сторін. Мета визначення справедливої вартості для фінансового інструмента, який відкрито купується та продається на активному ринку - отримати ціну, за якою відбулась би операція з цим інструментом на кінець звітного періоду на найсприятливішому активному ринку, до якого Товариство має безпосередній доступ. Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, Товариство визначає справедливу вартість, застосовуючи методи оцінювання. Такі методи базуються на застосуванні останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами (якщо вони доступні), посиланні на поточну справедливу вартість іншого ідентичного інструмента, аналізі дисконтованих грошових потоків. Мета застосування методів оцінювання - визначити, якою була б ціна операції на дату оцінки в обміні між незалежними сторонами, виходячи із звичайних міркувань бізнесу. Справедлива вартість оцінюється на основі результатів застосування методів оцінювання, в яких максимально враховуються ринкові показники (та якомога менше - дані, специфічні для товариства). Періодично Товариство обстежує методи оцінювання та перевіряє їх на обґрунтованість, застосовуючи ціни спостережених поточних ринкових операцій з такими самими інструментами, або на основі інших доступних спостережених ринкових даних. Справедлива вартість фінансових інструментів базується на наведених далі чинниках: -вартість грошей у часі;кредитний ризик;-ціни на валютних біржах;-товарні ціни;-ціни на інструменти капіталу;-волатильність;-ризик дострокового погашення та ризик відмови;-витрати на обслуговування фінансового активу або фінансового зобов'язання.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

Класифікація і оцінка фінансових активів здійснюється Товариством, виходячи з бізнес-моделі, яку воно використовує для управління цими активами,

та характеристик грошових потоків, передбачених договором.Товариство оцінює й відображає в бухгалтерському обліку фінансовий актив за амортизованою собівартістю, якщо одночасно виконуються такі умови:фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків;договір за фінансовим активом передбачає отримання у визначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми та процентів на непогашену частину основної суми.Товариство відображає в бухгалтерському обліку інвестиції в інструменти капіталу за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки, лише якщо бізнес-моделлю передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій. Всі інші інвестиції в інструменти капіталу Товариство обліковує за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході. При цьому, кумулятивні зміни справедливої вартості не переносяться з іншого сукупного доходу до прибутків або збитків, а можуть бути віднесені тільки до іншої статті капіталу під час припинення визнання інструментів капіталу, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через інший сукупний дохід. Дивіденди за такими інструменти капіталу визнаються як прибуток, крім випадків, коли дивіденди представляють собою відшкодування частини собівартості інвестицій.Визнання фінансових активів Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»:інвестиції в інструменти капіталу визнаються з моменту зарахування цінних паперів на рахунок в цінних паперах Товариства або з моменту внесення змін до Статуту об'єкта інвестування;дебіторська заборгованість визнається з моменту, коли одна зі сторін виконає свою частину договору.Товариство припиняє визнання фінансових активів:інвестицій в інструменти капіталу - з моменту продажу інвестицій або з моменту, коли Товариством встановлено, що емітента цінних паперів (об'єкт інвестування) визнано банкрутом або припинено як юридичну особу у зв'язку з його ліквідацією;дебіторську заборгованість - з моменту оплати заборгованості або з моменту, коли дебіторську заборгованість визнано «безнадійною».Оцінку фінансових активів під час первісного визнання та подальшу їх оцінку Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», як наведено в таблиці нижче.Група фінансових активівОцінка під час первісного визнанняПодальша оцінкаІнвестиції в інструменти капіталуЗа справедливою вартістю плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиційЗа справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доходіДебіторська заборгованість за товари, роботи, послугиЗа ціною операції За амортизованою собівартістюІнша дебіторська заборгованість та боргові фінансові активиЗа справедливою вартістю плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиційЗа амортизованою собівартістюУ зв'язку з тим, що інвестиції в інструменти капіталу Товариство не утримує для торгівлі і бізнес-моделлю не передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій, було прийняте безвідкличне рішення про відображення в іншому сукупному доході змін справедливої вартості інвестицій в інструменти капіталу.Товариство визначає оціночний резерв під очікувані кредитні збитки за борговими фінансовими активами та дебіторською заборгованістю в сумі, що дорівнює:сумі майбутніх кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу, якщо кредитний ризик за цим фінансовим активом значно збільшився з моменту первісного визнання та за кредитно-знеціненими фінансовими активами;сумі майбутніх кредитних збитків за 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки), якщо відсутнє значне збільшення кредитного ризику за цим фінансовим активом з моменту первісного визнання.На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим активом з моменту первісного визнання. Здійснюючи таку оцінку Товариство порівнює ризик настання дефолту (ймовірність дефолту) за фінансовим активом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту (ймовірністю дефолту) за фінансовим активом на дату первісного визнання. Товариство вважає кредитний ризик за фінансовим активом низьким, якщо ймовірність дефолту за таким фінансовим активом не перевищує 10%. Під час аналізу змін кредитного ризику Товариство враховує наступну інформацію про боржника (емітента):значні зміни внутрішніх показників кредитного ризику;значні зміни зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для певного фінансового інструменту або аналогічного фінансового інструменту з таким же строком дії;існуючі або прогнозовані несприятливі зміни комерційних, фінансових або економічних умов, які, як очікується, призведуть до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання; фактичні або очікувані значні зміни результатів операційної діяльності боржника (зменшення виручки, збільшення операційних ризиків, зниження якості активів, проблеми, пов'язані з ліквідністю та/або управлінням, тощо); значне збільшення кредитного ризику за іншими фінансовими інструментами того ж боржника;фактичні або очікувані несприятливі зміни нормативно-правових, економічних або технологічних умов діяльності боржника, що призводить до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання.

Опис облікової політики щодо фінансових зобов'язань

Під час первісного визнання Товариство оцінює всі фінансові зобов'язання за справедливою вартістю. Найкращими доказами справедливої вартості фінансового зобов'язання при первісному визнанні є ціна операції, тобто справедлива вартість одержаної компенсації. Якщо Товариство з'ясовує, що справедлива вартість при первісному визнанні відрізняється від вартості за договором, то різниця між вартістю за договором та справедливою вартістю відображається як витрати/дохід з одночасним збільшенням/зменшенням балансової вартості фінансового зобов'язання.Подальша оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Розрахунок витрат (доходів) з податку на прибуток здійснюється відповідно до вимог МСБО (IAS) 12 «Податки на прибуток» з визнанням відстрочених податкових активів та зобов'язань. Суми відстрочених податкових активів та зобов'язань обчислюються на дату щоквартальної проміжної фінансової звітності.

Опис облікової політики щодо нематеріальних активів та гудвілу

Нематеріальні активи - немонетарні активи, які не мають фізичної субстанції та можуть бути ідентифіковані, тобто можуть бути відокремлені або відділені від Товариства або виникають внаслідок договірних або інших юридичних прав (незалежно від того, чи можуть вони бути відокремлені). Нематеріальні активи визнаються лише тоді, коли існує ймовірність того, що майбутні економічні вигоди, що відносяться до активу, надходитимуть Товариству та собівартість активу можна достовірно оцінити.В момент первісного визнання нематеріальні активи оцінюються за собівартістю. Наступна оцінка здійснюється за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Опис облікової політики щодо оренди

Товариство оцінює договір лізингу (оренди) (далі - договір оренди) у цілому або окремі компоненти як договір оренди, якщо виконуються такі критерії: актив є ідентифікованим; лізингоодержувачу (орендарю) (далі - орендар) передається право отримувати практично всі економічні вигоди від використання ідентифікованого активу протягом усього періоду використання активу; Товариству передається право визначати спосіб використання активу протягом усього періоду використання в обмін на компенсацію; орендодавець не має істотного права заміни активу протягом строку його використання.До малоцінних базових активів Товариство відносить активи, вартість яких (кожного окремого об'єкта) не перевищує 50 тис. грн. До короткострокової оренди та оренди малоцінних базових активів Товариством застосовуються вимоги параграфа 6 МСФЗ 16. Тобто, Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.Товариство первісно визнає актив з права користування за первісною вартістю (собівартістю).Орендне зобов'язання первісно оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на дату визнання. Товариство дисконтує орендні платежі протягом строку оренди, застосовуючи ставку відсотка, яка передбачена в договорі оренди. Товариство застосовує ставку додаткового запозичення орендаря, якщо ставку в договорі оренди не можна визначити.Орендні платежі за договорами земельних ділянок державної та комунальної власності є, відповідно до чинного законодавства України, змінними платежами, які не залежать від індексу або ставки (залежать від нормативної грошової оцінки та ставок, встановлених органами місцевого самоврядування землі). Таким чином, змінні орендні платежі, які не залежать від індексу чи ставки, не включаються в оцінку орендного зобов'язання.Подальша оцінка активів з права користування здійснюється за собівартістю з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків унаслідок зменшення корисності та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання (модель собівартості). Товариство амортизує актив із права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом використання та кінець строку оренди. Метод амортизації - прямолінійний.Товариство після дати початку оренди визнає іншими операційними витратами змінні орендні платежі, що не включені в оцінку орендного зобов'язання в тому періоді, у якому сталися подія чи певні умови, які спричинили здійснення таких платежів (та ті, які не залежать від індексу та ставки). Товариство відображає такі витрати у складі інших операційних витрат.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

Запаси при первісному визнанні обліковуються за собівартістю придбання. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.В Балансі (Звіті про фінансовий стан) запаси відображаються за найменшою із двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. Уцінки відображаються шляхом створення резерву під знецінення запасів. Транспортно - заготівельні витрати включати до собівартості придбаних запасів безпосередньо при їх оприбуткуванні.Установити такі методи оцінки вибуття запасів:-при відпусканні запасів у виробництво - метод ФІФО;-при відпусканні запасів у реалізацію - метод ФІФО.

[810000] Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ

Корпоративна інформація та твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Акціонерне товариство "Київпроект"

Ідентифікаційний код юридичної особи 04012780

Походження суб'єкта господарювання

Акціонерне товариство "Київпроект", засноване згідно з наказом Управління комунального майна міста Києва виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 28 грудня 1993 року № 176 шляхом перетворення державного підприємства -Державного комунального проектного комплексу "Київпроект" - у відкрите акціонерне товариство "Київпроект", відповідно до розпоряджень Представника Президента України в м.Києві від 13.08.1993р. № 862 "Про порядок корпоратизації підприємств комунальної власності" та від 23.09.93р. № 1018 "Про затвердження переліку підприємств комунальної власності, що підлягають корпоратизації , та графіку її проведення". Товариство зареєстровано Старокиївською державною адміністрацією м.Києва 18.01.1994р

Рішенням загальних зборів акціонерів від 02.11.2010 року, Протокол №19, повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Публічне акціонерне товариство "Київпроект" та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією 29.11.2010р. номер запису в ЄДР № 1 074 105 0017 001490. Проведена заміна свідоцтва про державну реєстрацію у зв'язку зі зміною назви юридичної особи серія А01 №727264.

Рішенням позачергових загальних зборів акціонерів від 06.11.2023 року (Протокол № 43 від 13.11.2023 р.), змінено тип Товариства на приватне та повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Акціонерне товариство "Київпроект" та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців 14.11.2023 р. номер запису в ЄДР № 107400149058.

Правова форма суб'єкта господарювання

Акціонерне товариство

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

вулиця Б.Хмельницького, буд. 16-22, м. КИЇВ, 01030

Основне місце ведення бізнесу

м. Київ

Опис характеру функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

Основні види діяльності:
-надання в оренду власного нерухомого майна (КВЕД 68.20);
-організація будівництва будівель (КВЕД 41.10)
-діяльність у сфері архітектури (КВЕД 71.11);
-діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного архіву (КВЕД 71.12).

Починаючи з 2021 року основною діяльністю Товариства є реалізація інвестиційного проєкту реконструкції об'єкта нерухомості.

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Керівництво АТ "Київпроект" від імені осіб, що здійснюють управлінські функції та підписують проміжну фінансову звітність, заявляє, що наскільки це відомо відповідальним особам, проміжна фінансова звітність Товариства за 9 місяців 2026 року , що закінчилося 30 вересня 2026 року, підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, зобов'язань і власного капіталу, фінансовий стан, прибутки та збитки Товариства.Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за 9 місяців 2026 року що закінчилося 30 вересня 2026 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО). При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ ☑

Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності»..При оцінці здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність керівництво враховувало:*вплив воєнного стану в Україні;*макроекономічну невизначеність;*специфіку реалізації довгострокового проєкту реконструкції;*наявні та прогнозні грошові потоки.Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійсню-вати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень не-визначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлін-ські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.Керівництво не ідентифікувало суттєвих невизначеностей, які могли б поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.Керівництво здійснює постійний моніторинг ліквідності з урахуванням значного обсягу довгострокових зобов'язань та стадії реалізації проєкту реконструкції.

Розкриття сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

тис. грн

	Строк погашення не більше одного року	Строк погашення - Усього
Поточні запаси	2,871	2,871
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	2,190	2,190
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	683	683

[813000] Примітки - Проміжна фінансова звітність

Розкриття інформації про проміжну фінансову звітність

Ця проміжна фінансова звітність за 9 місяців 2026 року, що закінчилися 30 вересня 2026 року, не перевірена аудитом та підготовлена відповідно до МСБО 34 "Проміжна фінансова звітність". Вона не містить усіх приміток та інформації, що вимагаються для річної фінансової звітності, а містить вибіркові пояснювальні примітки, необхідні для розуміння суттєвих змін у фінансовому стані та результатах діяльності Товариства після останньої річної звітної дати. Ця проміжна фінансова звітність повинна розглядатися разом із річною фінансовою звітністю за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року. Фінансова звітність затверджена до випуску директором Товариства 26 жовтня 2026 року."

Опис значних подій та операцій

Опис значних подій та операцій відносно запасів

У січні 2026 року за результатами аналізу складу активів Товариством встановлено, що у складі незавершеного виробництва продовжували обліковуватися витрати на проєктні роботи, виконані до 21 жовтня 2020 року, у сумі 3 638 тис. грн, які не формують актив, від якого очікується отримання майбутніх економічних вигід. Подальше відображення зазначених витрат у складі активів попереднього періоду було класифіковано як суттєву помилку попередніх періодів. Помилку виправлено ретроспективно шляхом коригування вхідного сальдо нерозподіленого прибутку та відповідних порівняльних показників без впливу на фінансовий результат за дев'ять місяців 2026 року.

Опис значних подій та операцій щодо збитку від знецінення фінансових активів, а також анулювання такого збитку від знецінення

У звітному періоді Наглядовою радою Товариства було прийнято рішення щодо списання заборгованості за поворотною фінансовою допомогою, у сумі 4 000,0 тис. грн. як такої, що відповідає критеріям безнадійної.Товариство визнало повний резерв очікуваних кредитних збитків за зазначеним активом у попередніх періодах. Зазначена сума списана за рахунок створеного резерву очікуваних кредитних збитків.

Опис інших значних подій та операцій

У звітному періоді щодо акцій АТ «КИЇВПРОЕКТ» здійснювалася процедура обов'язкового продажу акцій акціонерами на вимогу особи, яка є власником домінуючого контрольного пакета акцій, відповідно до вимог законодавства України. Право власності на домінуючий контрольний пакет акцій було набуте 15 червня 2026 року. У межах процедури проведено визначення ринкової вартості акцій із залученням незалежного суб'єкта оціночної діяльності та прийнято відповідні рішення Наглядової ради Товариства. 10 вересня 2026 року Товариством отримано публічну безвідкличну вимогу про придбання акцій в усіх власників акцій Товариства. Перелік акціонерів станом на 17 вересня 2026 року отримано від Національного депозитарію України 23 вересня 2026 року. Визначений перелік осіб, у яких придбаваються акції, та належні їм суми було передано банку, в якому відкрито рахунок умовного зберігання (ескроу), 25 вересня 2026 року. Станом на 30 вересня 2026 року процедура обов'язкового продажу акцій тривала. Зазначена процедура не є операцією Товариства з придбання власних акцій та не призвела станом на звітну дату до визнання активів або зобов'язань Товариства, пов'язаних із придбанням акцій.

Опис облікової політики та методів обчислення, яких дотримувались при складанні проміжної фінансової звітності

Товариство при складанні проміжної фінансової звітності застосовує ті самі облікові політики, які застосовує в річній фінансовій звітності.

Дотримання тих самих облікових політик і методів обчислення у проміжній фінансовій звітності ☑

Пояснення подій після проміжного періоду, які не були відображені

Суттєвих подій які вказують на обставини, що виникли після дати балансу у Товариства не було

Опис відповідності МСФЗ у разі застосування до проміжного фінансового звіту

Ця скорочена проміжна фінансова звітність за І півріччя 2026 року, не перевірена аудитом, була підготовлена відповідно до МСБО 34 "Проміжна фінансова звітність".

Відповідність МСФЗ у разі застосування до проміжного фінансового звіту ☑

[815000] Примітки - Події після звітного періоду

Розкриття інформації про події після звітного періоду

В обліку та розкритті подій після дати балансу Товариство керується МСБО 10 "Події після звітного періоду".

У період після 30 вересня 2026 року до дати затвердження цієї фінансової звітності до випуску не відбулося суттєвих коригуючих або некоригуючих подій, які потребували б коригування показників або окремого розкриття у цій фінансовій звітності."

Пояснення про орган затвердження

Ця фінансова звітність затверджена до випуску директором

Дата затвердження до випуску фінансової звітності	2026-10-26

[818000] Примітки - Пов'язана сторона

Розкриття інформації про пов'язані сторони

У відповідності до вимог МСФЗ 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони" Товариство розкриває інформацію щодо операцій і сальдо заборгованості між Товариством та зв'язаними сторонами. До зв'язаних сторін товариство відносить:
-юридичних осіб, які контролюють компанію (наприклад, материнська Товариство);
-юридичних та фізичних осіб, які мають контроль, спільний контроль або значний вплив на Товариство відповідно до критеріїв, установлених МСФЗ".
-юридичних осіб, які є підприємствами або асоційованими підприємствами для компанії;
-юридичних осіб, які є спільним підприємством, в якому Товариство є контролюючим учасником;
-фізичних осіб - членів провідного управлінського персоналу компанії;
-близьких родичів фізичних осіб, які мають частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії, та членів провідного управлінського персоналу компанії.
Згідно з існуючими критеріями визначення пов'язаних осіб, пов'язані сторони Товариства розділяються на такі категорії:
-Вищий управлінський персонал Товариства;
-Компанії, в яких Товариство має частку в статутному капіталі та над діяльністю яких має суттєвий контроль.

Суб'єкти господарювання, які здійснюють спільний контроль або значний вплив над суб'єктом господарювання

У відповідності до вимог МСФЗ 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони" Товариство розкриває інформацію щодо операцій і сальдо заборгованості між Товариством та зв'язаними сторонами. До зв'язаних сторін товариство відносить:- юридичних осіб, які контролюють компанію (наприклад, материнська Товариство);- юридичних та фізичних осіб, які мають таку частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії;- юридичних осіб, які є підприємствами або асоційованими підприємствами для компанії;- юридичних осіб, які є спільним Товариством, в якому Товариство є контролюючим учасником;- фізичних осіб - членів провідного управлінського персоналу компанії;- близьких родичів фізичних осіб, які мають частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії, та членів провідного управлінського персоналу компанії.Згідно з існуючими критеріями визначення пов'язаних осіб, пов'язані сторони Товариства розділяються на такі категорії:
- Вищий управлінський персонал Товариства;
- Компанії, які мають можливасть контролювати Товариство або чинити значний вплив на діяльність Товариства в процесі прийняття фінансових або операційних рішень
- Компанії, в яких Товариство має частку в статутному капіталі та над діяльністю яких має суттєвий контроль.

До акціонерів, які володіють значними пакетами акцій Товариства та можуть мати суттєвий вплив на діяльність Товариства, належать:

- ТОВ "СПЕЦРЕНТФІНАНС" Код ЄДРПОУ 43900995 (Україна). Кількість акцій - 2524243 шт., що складає 41,330515 % статутного капіталу Товариства;
- ТОВ "ДЖЕМП" 44150775 (Україна). Кількість акцій - 2524243 шт., що складає 41,330515 % статутного капіталу Товариства;
- ТОВ ДЖЕНЕРЕЙШЕН-ІНВЕСТ ОДЕСА 42007574 (Україна). Кількість акцій - 763 434 шт., що складає 12,500033 % статутного капіталу Товариства.

Юридичною особами, які здійснюють опосередкований контроль:
- ТОВ "Спецбудінвест-17" 33157360 (Україна) є 100% власник ТОВ "СПЕЦРЕНТФІНАНС".

Дочірні підприємства

Станом на 30.09.2026 р.. Товариство не має дочірніх підприємств

Провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або материнського підприємства

В цілях підготовки фінансової звітності до ключового управлінського персоналу віднесені: Директор, заступник директора, головний бухгалтер. Винагороди, одержані провідним управлінським персоналом товариства включать в себе виплаьт заробітної платинаступні виплати:

Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу

тис. грн

	Сума винагороди провідному управлінському персоналу	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Винагорода провідному управлінському персоналу, короткострокові виплати працівникам	2,013	2,325
Винагорода провідному управлінському персоналу - Усього	**2,013**	**2,325**

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

Протягом 9 місяців 2026 року дивіденди пов'язаним сторонам не нараховувалися та не виплачувалися; дивіденди від пов'язаних сторін Товариством не отримувалися.

тис. грн

	Загальна сума для всіх пов'язаних сторін	
	Суб'єкти господарювання, які здійснюють спільний контроль або значний вплив над суб'єктом господарювання	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами		
Опис операцій зі пов'язаною стороною	Товариство отримує послуги з оренди від пов'язаної сторони ТОВ "Спецбудінвест-17"	Товариство отримує послуги з оренди від пов'язаної сторони ТОВ "Спецбудінвест-17"
Операції між пов'язаними сторонами		
Облік оренди орендарем, операції з пов'язаною стороною	989	9,752
Непогашена заборгованість за операціями між пов'язаними сторонами		
Суми кредиторської заборгованості, операції між пов'язаними сторонами	262	260

тис. грн

	Загальна сума для всіх пов'язаних сторін	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

тис. грн

	Загальна сума для всіх пов'язаних сторін	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Операції між пов'язаними сторонами		
Облік оренди орендарем, операції з пов'язаною стороною	**989**	**9,752**
Непогашена заборгованість за операціями між пов'язаними сторонами		
Суми кредиторської заборгованості, операції між пов'язаними сторонами	**262**	**260**

[822100] Примітки - Основні засоби

Розкриття інформації про основні засоби

Активи в стадії створення (Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 30.09.2026 року незавершені капітальні інвестиції Товариства становлять 230 778,0 тис. грн та складають близько 74% валюти балансу. З квітня 2021 року основною діяльністю Товариства є реалізація інвестиційного проєкту за об'єктом "Реконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва" , що обумовлює суттєву питому вагу активів у стадії створення у структурі балансу.

Незавершені капітальні інвестиції станом на 30.09.2026 р. представлені наступним чином:

- незавершене будівництво по об'єкту *"Р*еконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва*"* на суму 230 778,0 тис.грн.

Структура витрат за об'єктом реконструкції**:**

Статті витрат	9 місяців. 2026 р.		2025 р.	
	з початку реконструкції	за рік	з початку реконструкції	за рік
Реконстр.майнового комплексу -буд."Київпроект"під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва"	**230 778**	**20 499**	**168 280**	**37 775**
2,200, Проектування	27 580	4 951	15 969	3 837
2,300, Будівельно-монтажні роботи	131 369	5 078	102 691	22 701
2,600, Витрати на утримання підприємства, пов'язані з реалізацією проекту	49 031	8 128	32 107	8 169
2.800. Маркетинг і реклама	9 427	0	9 427	2 622
2.700. Податки та обов'язкові платежі	13 371	2 342	8 086	446

Станом на 30 вересня 2026 року незавершені капітальні інвестиції становлять 230 778тис. грн та складають суттєву частину активів Товариства.
До складу капіталізованих витрат включаються:
- витрати на будівельні та монтажні роботи;
- проєктні, інжинірингові та консультаційні послуги;
- витрати на оплату праці персоналу, залученого до проєкту;
- витрати на утримання проєкту;
- частина загальнокорпоративних витрат;
- фінансові витрати, що безпосередньо пов'язані з фінансуванням кваліфікаційного активу.

Розподіл загальнокорпоративних витрат здійснюється на системній та послідовній основі із застосуванням коефіцієнта капіталізації, який переглядається керівництвом на регулярній основі та відображає фактичний рівень залучення ресурсів Товариства до реалізації проєкту.
Капіталізація витрат припиняється у момент, коли актив готовий до використання за призначенням або у разі суттєвого призупинення активних робіт.
Керівництво здійснює регулярну оцінку наявності ознак зменшення корисності відповідно до IAS 36. Основні припущення включають:
- строки завершення будівництва;
- структуру використання об'єкта (оренда / продаж);
- прогнозні грошові потоки;
- дисконтну ставку;
- макроекономічні умови.

Зміна зазначених припущень може суттєво вплинути на балансову вартість активу у майбутніх періодах.
Після завершення реконструкції об'єкт планується частково реалізувати, а частково використовувати для отримання орендного доходу.

Розподіл корпоративних витрат
Товариство застосовує підхід до капіталізації частини загальнокорпоративних витрат, безпосередньо пов'язаних із реалізацією проєкту реконструкції.
Капіталізації підлягають витрати, які:
- мають прямий або опосередкований зв'язок із створенням кваліфікаційного активу;
- забезпечують функціонування проєкту;
- можуть бути достовірно оцінені та розподілені.

Розподіл здійснюється із застосуванням коефіцієнта капіталізації, який базується на оцінці фактичного залучення ресурсів Товариства до реалізації проєкту та становить переважну частку витрат звітного періоду.
Керівництво здійснює регулярний перегляд зазначеного коефіцієнта, а також проводить річне коригування (true-up) для забезпечення відповідності фактичним показникам діяльності.
Витрати, що не відповідають критеріям капіталізації, визнаються витратами звітного періоду.

Інформація щодо реалізації проєкту реконструкції
Рішення про реконструкцію будівлі АТ "КИЇВПРОЕКТ" по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у м. Києві було прийнято річними Загальними зборами акціонерів 17.04.2019 року з метою підвищення ефективності використання будівлі як сучасного багатофункціонального комплексу.
Наглядовою радою 04.01.2020 року прийнято рішення про реалізацію проєкту реконструкції та відповідні організаційні зміни.
У зв'язку із запровадженням карантинних обмежень через пандемію COVID-19, 30.04.2020 року (протокол №21) Наглядовою радою прийнято рішення про призупинення початку реконструкції.
15.01.2021 року (протокол №2) Наглядовою радою прийнято рішення про відновлення та продовження заходів з реконструкції з 01 березня 2021 року.
Проєктом передбачено створення багатофункціонального комплексу з зонуванням на апартаменти, офісні та комерційні приміщення.
Первісно орієнтовний строк введення об'єкта в експлуатацію планувався у III кварталі 2025 року.
Проте рішенням Наглядової ради (протокол №4 від 02.06.2025 року) строк введення об'єкта в експлуатацію перенесено на IV квартал 2027 року у зв'язку з впливом воєнного стану на строки виконання будівельно-монтажних робіт, логістичні процеси та фінансування проєкту.

Оцінка ознак знецінення
Відповідно до IAS 36, на кожну звітну дату Товариство здійснює аналіз наявності внутрішніх та зовнішніх ознак знецінення активів.
При оцінці станом на 31.09.2026 року керівництвом були розглянуті такі фактори:
Зовнішні фактори:

- вплив воєнного стану в Україні;
- зміни у ринковому попиті на офісну та комерційну нерухомість;
- зміни вартості фінансування;
- макроекономічна ситуація.

Внутрішні фактори:

- перенесення строку введення об'єкта в експлуатацію на IV квартал 2027 року;
- фактичний ступінь готовності об'єкта;
- відповідність фактичних витрат затвердженому бюджету;
- відсутність рішення про припинення або суттєву зміну концепції проєкту.

За результатами проведеного аналізу керівництво дійшло висновку, що:

- проєкт реалізується відповідно до оновленого графіка;
- фінансування проєкту забезпечено;
- не прийнято рішень щодо припинення або суттєвого скорочення обсягу проєкту;
- ринкова вартість аналогічних об'єктів у м. Києві не демонструє суттєвого падіння, яке б свідчило про необхідність визнання знецінення.

Тест на знецінення

З огляду на суттєву питому вагу незавершених капітальних інвестицій у структурі активів (74%), керівництво здійснило оцінку відшкодовуваної вартості активу.

Об'єкт реконструкції розглядається як окрема одиниця, що генерує грошові кошти), оскільки після завершення будівництва він буде самостійно генерувати грошові потоки від оренди та/або реалізації приміщень.

Відшкодовувана вартість визначалась як більша з:

- справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж;
- цінності використання, розрахованої на підставі прогнозованих грошових потоків.

Під час оцінки застосовано:

- прогноз грошових потоків на період реалізації бізнес-плану;
- припущення щодо рівня заповнюваності приміщень;
- ринкові орендні ставки;
- дисконтну ставку, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей у часі та ризики, притаманні активу.

За результатами проведеного тесту керівництво дійшло висновку, що відшкодовувана вартість перевищує балансову вартість активу, у зв'язку з чим збиток від знецінення станом на 30.09.2026 року не визнавався.

Судження та джерела невизначеності оцінок

Оцінка відшкодовуваної вартості містить суттєві управлінські судження щодо:

- строків завершення будівництва;
- прогнозної структури доходів (оренда/реалізація);
- макроекономічних показників;
- дисконтної ставки.

Фактичні результати можуть відрізнятися від оцінок, що може вплинути на майбутні фінансові результати Товариства.

"Основні засоби"

Станом на 01 січня 2026 року та 30 вересня 2026 року у Товариства:

- відсутні обмеження на право власності;
- відсутні основні засоби, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція);
- відсутні контрактні зобов'язання, пов'язані з придбанням основних засобів;
- відсутні компенсації третіх сторін за об'єкти основних засобів, корисність яких зменшилася, або які були втрачені чи передані;
- відсутні основні засоби, отримані за договорами фінансової оренди.

Первісна вартість повністю замортизованих основних засобів на 30.09.2026 р. складає 21,0 тис. грн. , на 31.12.2025 р. - 21,0 тис. грн.

У поточному періоді Наглядовою радою Товариства прийнято рішення щодо припинення використання окремих активів, сформованих у попередніх періодах, зокрема торгівельних кіосків, які використовувались для надання в користування (оренду) на суму 362,0 тис. грн.

Протягом 9 місяців 2026 року Товариство не отримувало основні засоби в результаті об'єднання підприємств .

Протягом 9 місяців 2026 року основні засоби не переоцінювалися. Втрати від зменшення корисності та вигоди від відновлення корисності основних засобів не визнавалися. Інших змін первісної вартості та суми зносу основних засобів не було.

Протягом 9 місяців 2026 року Товариство не отримувало основні засоби за рахунок цільового фінансування.

Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу

Строки корисного використання встановлюються для кожного об'єкта основних засобів окремо.

Тест на знецінення основних засобів

Відповідно до вимог IAS 36, Товариство на кожну звітну дату здійснює оцінку наявності ознак можливого знецінення основних засобів.

Ідентифікація ознак знецінення

Станом на 30.09.2026року керівництвом було проаналізовано:

Зовнішні фактори:

- вплив воєнного стану;
- зміни на ринку комерційної нерухомості;
- рівень інфляції та вартості фінансування;
- динаміку ринкових ставок оренди.

Внутрішні фактори:

- фактичний стан та ступінь готовності об'єкта реконструкції;
- відповідність бюджету будівництва;
- перенесення строку введення в експлуатацію;
- відсутність рішень про припинення або скорочення проєкту.

Ознак фізичного пошкодження або морального старіння активів не встановлено.

Визначення одиниці, що генерує грошові кошти

З метою проведення тесту активи об'єднані в одну одиницю, що генерує грошові кошти - об'єкт реконструкції майнового комплексу, оскільки саме він буде генерувати незалежні грошові потоки після введення в експлуатацію.

Метод визначення відшкодовуваної вартості

Відшкодовувана вартість визначалась як більша з:

- справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж;
- цінності використання (value in use).

Оцінка цінності використання здійснювалась на підставі прогнозованих грошових потоків згідно з затвердженим бізнес-планом.

Ключові припущення включали:

- строк завершення будівництва - IV квартал 2027 року;

- прогноз рівня заповнюваності;
- очікувані ринкові орендні ставки / ціни реалізації;
- операційні витрати;
- дисконтну ставку, що відображає ринкову оцінку вартості грошей у часі та специфічні ризики активу.

Результати тесту
За результатами проведеного тесту встановлено, що відшкодовувана вартість перевищує балансову вартість активу.
У зв'язку з цим збиток від знецінення станом на 30.09.2026 року не визнавався.
Чутливість оцінки
Оцінка відшкодовуваної вартості є чутливою до змін таких припущень:

- дисконтної ставки;
- строків введення в експлуатацію;
- рівня заповнюваності;
- ринкових ставок оренди.

Керівництво вважає застосовані припущення обґрунтованими та такими, що відповідають наявній ринковій інформації.

Розкриття детальної інформації про основні засоби

Основні засоби для обліку та складання звітності поділяються на наступні групи:
земельні ділянки;
будівлі, споруди і передавальні пристрої;
машини та обладнання (у т.ч. обчислювальна техніка);
транспорті засоби;
інструменти, прилади, інвентар (меблі);
інші основні засоби;
інші необоротні матеріальні активи.

Товариство для правильного відображення в бухгалтерському обліку основних засобів створює експертну інвентаризаційну комісію (за окремим наказом), в обов'язки якої входить:
визнання основних засобів, інших необоротних матеріальних та нематеріальних активів;
визначення строку їх корисної експлуатації та ліквідаційної вартості;
Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.
Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією.
Орієнтовні строки корисної експлуатації:
машини та обладнання - 5 років;
комп'ютерне обладнання - 2-5 років;
телефони - 2 роки;
меблі - 4 роки;
транспортні засоби - 5 років;
інструменти, прилади, інвентар - 4 роки;
інші основні засоби -12 років.
Ліквідаційна вартість ОЗ з метою амортизації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією. Орієнтовна ліквідаційна вартість - 1% від первісної вартості.
Ліквідаційна вартість, термін корисного використання і методи амортизації активів аналізуються в кінці кожного річного звітного періоду і при необхідності корегуються.
Амортизація за всіма групами основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Земля має необмежений термін експлуатації і тому не амортизується. Метод нарахування амортизації може переглядатися щорічно. Результати його перегляду враховуються як перегляд бухгалтерської оцінки. При цьому коригуванню підлягають амортизаційні відрахування поточного та майбутнього періодів.
Нарахування амортизації проводиться з моменту, коли основний засіб став придатним для використання. Суму нарахованої амортизації Товариство відображає збільшенням суми витрат Товариства і накопиченої амортизації основних засобів. Нарахування амортизації припиняється з дати перекласифікації основного засобу як такого, що утримується для продажу, або на дату припинення його визнання.
Ремонти основних засобів, що здійснюються для підтримання об'єктів в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід та регулярно доступних вигід від його використання відображаються як витрати періоду і обліковувати на рахунках витрат діяльності в повному обсязі.
ерсонал виявив ознаки зменшення корисності основних засобів і не визнавав збитки від зменшення корисності.

	Основні засоби		
	Земля	**Будівлі**	**Земля та будівлі**
Основи оцінки, основні засоби		Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності	
Метод амортизації, основні засоби		Прямолінійний	
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби		P50Y	
Опис строку корисного використання, основні засоби		Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно. Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об’єкта індивідуально експертною комісією. Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно. Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об’єкта індивідуально експертною комісією.	

	Основні засоби
	Машини
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності

	Основні засоби
	Машини
Метод амортизації, основні засоби	Прямолінійний
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби	P5Y
Опис строку корисного використання, основні засоби	Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

	Основні засоби			
	Кораблі	Літак	Автомобілі	Транспортні засоби
Основи оцінки, основні засоби			Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності
Метод амортизації, основні засоби			Прямолінійний	Прямолінійний
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби			P5Y	P5Y
Опис строку корисного використання, основні засоби			Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.	Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно. Орієнтовний строк корисного використання - 5-15 років.

	Основні засоби
	Пристосування та приладдя
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності
Метод амортизації, основні засоби	Прямолінійний
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби	P5Y
Опис строку корисного використання, основні засоби	Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

	Основні засоби
	Офісне обладнання
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності
Метод амортизації, основні засоби	прямолінійний метод
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби	P5Y
Опис строку корисного використання, основні засоби	Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

	Основні засоби
	Поліпшення орендованої нерухомості
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності
Метод амортизації, основні засоби	прямолінійний

	Основні засоби
	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби
Метод амортизації, основні засоби	незавершені капітальні інвестиції не амортизуються

	Основні засоби

	Інші основні засоби
	Інші основні засоби
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності
Метод амортизації, основні засоби	Прямолінійний
Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби	P5Y
Опис строку корисного використання, основні засоби	Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно. Орієнтовний строк корисного використання - 12 років.

тис. грн

	Основні засоби									
	Земля та будівлі									
	Будівлі									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	29,726	29,726	(14,550)	(13,882)	-	-	(14,550)	(13,882)	15,176	15,844
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(501)	(501)	-	-	(501)	(501)	(501)	(501)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**-**	**-**	**(501)**	**(501)**	**-**	**-**	**(501)**	**(501)**	**(501)**	**(501)**
Основні засоби на кінець періоду	**29,726**	**29,726**	**(15,051)**	**(14,383)**	**-**	**-**	**(15,051)**	**(14,383)**	**14,675**	**15,343**

тис. грн

	Основні засоби									
	Земля та будівлі									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	29,726	29,726	(14,550)	(13,882)	-	-	(14,550)	(13,882)	15,176	15,844
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(501)	(501)	-	-	(501)	(501)	(501)	(501)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**-**	**-**	**(501)**	**(501)**	**-**	**-**	**(501)**	**(501)**	**(501)**	**(501)**
Основні засоби на кінець періоду	**29,726**	**29,726**	**(15,051)**	**(14,383)**	**-**	**-**	**(15,051)**	**(14,383)**	**14,675**	**15,343**

тис. грн

	Основні засоби									
	Машини									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	982	1,163	(271)	(174)	-	-	(271)	(174)	711	989
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(183)	(185)	-	-	(183)	(185)	(183)	(185)
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	116	-	-	-	-	-	-	-	116	-
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби										
Вибуття, основні засоби	-	(34)	-	4	-	-	-	4	-	(30)
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	**-**	**(34)**	**-**	**4**	**-**	**-**	**-**	**4**	**-**	**(30)**
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**116**	**(34)**	**(183)**	**(181)**	**-**	**-**	**(183)**	**(181)**	**(67)**	**(215)**
Основні засоби на кінець періоду	**1,098**	**1,129**	**(454)**	**(355)**	**-**	**-**	**(454)**	**(355)**	**644**	**774**

тис. грн

	Основні засоби									
	Транспортні засоби									
	Автомобілі									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	743	743	(712)	(712)	-	-	(712)	(712)	31	31
Основні засоби на кінець періоду	**743**	**743**	**(712)**	**(712)**	**-**	**-**	**(712)**	**(712)**	**31**	**31**

тис. грн

	Основні засоби				
	Транспортні засоби				
	Валова балансова вартість	Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів	Накопичене зменшення корисності	Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності	Балансова вартість

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
	Основні засоби									
	Транспортні засоби									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	743	743	(712)	(712)	-	-	(712)	(712)	31	31
Основні засоби на кінець періоду	**743**	**743**	**(712)**	**(712)**	**-**	**-**	**(712)**	**(712)**	**31**	**31**

тис. грн

	Основні засоби									
	Пристосування та приладдя									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	409	537	(359)	(506)	-	-	(359)	(506)	50	31
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(5)	(8)	-	-	(5)	(8)	(5)	(8)
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби										
Вибуття, основні засоби	-	(24)	-	23	-	-	-	23	-	(1)
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	**-**	**(24)**	**-**	**23**	**-**	**-**	**-**	**23**	**-**	**(1)**
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**-**	**(24)**	**(5)**	**15**	**-**	**-**	**(5)**	**15**	**(5)**	**(9)**
Основні засоби на кінець періоду	**409**	**513**	**(364)**	**(491)**	**-**	**-**	**(364)**	**(491)**	**45**	**22**

тис. грн

	Основні засоби	
	Офісне обладнання	
		Балансова вартість

тис. грн

	Основні засоби									
	Офісне обладнання									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	902	777	(787)	(711)	-	-	(787)	(711)	115	66
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(69)	(49)	-	-	(69)	(49)	(69)	(49)
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	-	124	-	-	-	-	-	-	-	124
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**-**	**124**	**(69)**	**(49)**	**-**	**-**	**(69)**	**(49)**	**(69)**	**75**
Основні засоби на кінець періоду	**902**	**901**	**(856)**	**(760)**	**-**	**-**	**(856)**	**(760)**	**46**	**141**

тис. грн

	Основні засоби									
	Поліпшення орендованої нерухомості									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	1,674	1,674	(1,666)	(1,658)	-	-	(1,666)	(1,658)	8	16
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)	-	(8)
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**-**	**-**	**-**	**(8)**	**-**	**-**	**-**	**(8)**	**-**	**(8)**
Основні засоби на кінець періоду	**1,674**	**1,674**	**(1,666)**	**(1,666)**	**-**	**-**	**(1,666)**	**(1,666)**	**8**	**8**

тис. грн

	Основні засоби									
	Незавершене будівництво									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

тис. грн

	Основні засоби									
	Незавершене будівництво									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	210,280	168,280	-	-	-	-	-	-	210,280	168,280
Зміни в основних засобах										
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	20,498	27,947	-	-	-	-	-	-	20,498	27,947
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**20,498**	**27,947**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**20,498**	**27,947**
Основні засоби на кінець періоду	**230,778**	**196,227**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**230,778**	**196,227**

тис. грн

	Основні засоби									
	Незавершені капітальні вкладення в основні засоби									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	-	5,785	-	-	-	-	-	-	-	5,785
Зміни в основних засобах										
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	130	1,260	-	-	-	-	-	-	130	1,260
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби										
Вибуття, основні засоби	(130)	(1,260)	-	-	-	-	-	-	(130)	(1,260)
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	**(130)**	**(1,260)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(130)**	**(1,260)**
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**0**	**0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**0**
Основні засоби на кінець періоду	**0**	**5,785**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**	**5,785**

тис. грн

	Основні засоби

тис. грн

	Інші основні засоби									
	Основні засоби									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Інші основні засоби		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
					Накопичене зменшення корисності					
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	2,729	2,739	(1,788)	(1,650)	-	-	(1,788)	(1,650)	941	1,089
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(74)	(107)	-	-	(74)	(107)	(74)	(107)
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	14	-	-	-	-	-	-	-	14	-
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби										
Вибуття, основні засоби	(877)	(2)	515	2	-	-	515	2	(362)	-
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	**(877)**	**(2)**	**515**	**2**	**-**	**-**	**515**	**2**	**(362)**	**-**
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**(863)**	**(2)**	**441**	**(105)**	**-**	**-**	**441**	**(105)**	**(422)**	**(107)**
Основні засоби на кінець періоду	**1,866**	**2,737**	**(1,347)**	**(1,755)**	**-**	**-**	**(1,347)**	**(1,755)**	**519**	**982**

тис. грн

	Основні засоби									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття детальної інформації про основні засоби										
Узгодження змін в основних засобах										
Основні засоби на початок періоду	247,445	211,424	(20,133)	(19,293)	-	-	(20,133)	(19,293)	227,312	192,131
Зміни в основних засобах										
Амортизація, основні засоби	-	-	(832)	(858)	-	-	(832)	(858)	(832)	(858)
Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення	20,758	29,331	-	-	-	-	-	-	20,758	29,331
Вибуття та вибуття з використання, основні засоби										
Вибуття, основні засоби	(1,007)	(1,320)	515	29	-	-	515	29	(492)	(1,291)

тис. грн

	Основні засоби									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Балансова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби	**(1,007)**	**(1,320)**	**515**	**29**	**-**	**-**	**515**	**29**	**(492)**	**(1,291)**
Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів	**19,751**	**28,011**	**(317)**	**(829)**	**-**	**-**	**(317)**	**(829)**	**19,434**	**27,182**
Основні засоби на кінець періоду	**267,196**	**239,435**	**(20,450)**	**(20,122)**	**-**	**-**	**(20,450)**	**(20,122)**	**246,746**	**219,313**

[822390-01] Примітки - Фінансові активи

Розкриття інформації про фінансові активи

. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги, Інша поточна дебіторська заборгованість

Структура поточної дебіторської заборгованості

Станом на 30.09.2026 року поточна дебіторська заборгованість складається з таких компонентів:

Найменування показника структури поточної дебіторської заборгованості	Станом на 30.09.2026 р.	Станом на 31.12.2025 р.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 063	3 029
Резерв під очікувані кредитні збитки	(873)	(246)
Балансова вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	**2 190**	**2 783**
в т.ч. заборгованість зв'язаних сторін		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги (субпідряд)	598	598
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги	161	433
Витрати майбутніх періодів	35	
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи та послуги з реконструкції будівлі	23695	24878
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за ТМЦ	122	
Податковий кредит (відстрочений ПДВ)	(3 306)	(4 246)
Балансова вартість дебіторської заборгованості за виданими авансами	**21 305**	**21 663**
Заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів		
Заборгованість за розрахунками за фіндопомогою	7 393	6 366
Заборгованість за розрахунками за претензіями		1 912
Заборгованість за розрахунками з єдиного соціального внеску та з-платою		14
Розрахунки з оплати праці		21
Заборгованість за розрахунками з іншими дебіторами	60	
Збитки від дисконту іншої дебіторської заборгованості	-24	-259
Резерв під очікувані кредитні збитки	(1 912)	(1 912)
Балансова вартість іншої поточної заборгованості	**5 517**	**6 142**
в т.ч. заборгованість зв'язаних сторін		

Згідно з обліковою політикою Товариства, для визначення резерву під очікувані кредитні збитки Товариство використовує матрицю резервування. Матриця резервування визначає фіксовані ставки резервування, залежно від виду заборгованості, виду контрагента та терміну прострочення заборгованості.

Дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду:

	Дебіторська заборгованість за строками непогашення:(днів)									
	0 - 30	31-90	91-120	121-180	181-300	301-365	366-730	731-1095	Понад 1095 днів	**Всього**
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	12	22	0	0	0	0	2 566	463	0	3 063,00
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	0	0	0	0	641	232	0	873,00
Інша поточна дебіторська заборгованість (до	5 517	0	0	0	0	0	0	0	1 912	7 429

вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)										
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	0	0	0	0	0	0	1 912	1 912,00

Дебіторська заборгованість на початок звітного періоду:

	Дебіторська заборгованість за строками непогашення:(днів)									
	0 - 30	31-90	91-120	121-180	181-300	301-365	366-730	731-1095	Понад 1095 днів	**Всього**
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	0	0	1 802	218	0	274	735	0	0	3 029,00
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	36	7	0	19	184	0	0	246,00
Інша поточна дебіторська заборгованість (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	6 142	0	0	0	0	0	0	0	5 912	12 054
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	0	0	0	0	0	0	5 912	5 912,00

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 30.09.2026 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього
Залишок на 01.01.2026 р.	**246**	**5 912**	**6 158**
Створено резерву протягом 2026 року	627		**627**
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2026 року		4 000	**4 000**
Сторнування резерву 2026 року	0		**0**
Залишок на 30.09.2026 р.	**873**	**1 912**	**2 785**

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2025 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього
Залишок на 01.01.2025 р.	**95**	**5 912**	**6 007**
Створено резерву протягом 2025 року	151		**151**
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2025 року			**0**
Сторнування резерву 2025 року	0		**0**
Залишок на 31.12.2025 р.	**246**	**5 912**	**6 158**

1. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги
Облік здійснюється відповідно до IFRS 9 із застосуванням спрощеної моделі очікуваних кредитних збитків.
Резерв визначається за матрицею резервування з урахуванням:

- строку прострочення;
- типу контрагента;

- історії погашення;
- макроекономічних факторів.

Станом на 30.09.2026 року резерв під очікувані кредитні збитки становить 873 тис. грн.

2. Аванси видані

Аванси видані представлені переважно платежами підрядникам та постачальникам у межах реалізації проєкту реконструкції.
Вони є нефінансовими активами (право на отримання робіт/послуг), тому не підлягають оцінці за моделлю очікуваних кредитних збитків згідно з IFRS 9.
Оцінка здійснюється на предмет знецінення у разі наявності ознак невиконання контрагентами зобов'язань.
Керівництво здійснює моніторинг:

- стану виконання робіт;
- фінансового стану підрядників;
- ризику неповернення авансів.

Станом на 30.09.2026 року ознак знецінення не встановлено.

3. Інша поточна дебіторська заборгованість

Інша дебіторська заборгованість включає:

- поворотну фінансову допомогу;
- розрахунки з іншими дебіторами;
- дисконтування фінансової допомоги.

4. ФІНАНСОВІ АКТИВИ - ПОВОРОТНА БЕЗВІДСОТКОВА ФІНАНСОВА ДОПОМОГА

Загальна інформація
Станом на звітну дату Товариство має фінансові активи у вигляді поворотної безвідсоткової фінансової допомоги (далі - ПФД), наданої третім особам відповідно до укладених договорів.
ПФД є непохідними фінансовими активами з фіксованими або визначеними платежами, які не котируються на активному ринку.

Класифікація та модель оцінки
ПФД класифікується як фінансовий актив, що обліковується за амортизованою собівартістю.
Первісне визнання здійснюється за справедливою вартістю, яка визначається як теперішня вартість майбутніх грошових потоків.
Подальша оцінка здійснюється із застосуванням методу ефективної ставки відсотка.

Дисконтування фінансових активів
Оскільки ПФД є безвідсотковою, її оцінка здійснюється з використанням дисконтування.
Ставка дисконтування визначається на основі ринкових ставок для інструментів зі співставними характеристиками.
Станом на дату модифікації застосовано ставку10,5 % річних, яка:

- базується на ставках за депозитами юридичних осіб в обслуговуючому банку Товариства;
- підтверджена зовнішніми джерелами;
- співставлена із середньоринковими показниками (НБУ).

Товариство застосовує дисконтування навіть для короткострокових безвідсоткових фінансових активів, якщо це необхідно для достовірного відображення їх справедливої вартості."

Модифікація фінансових активів (пролонгація)
У звітному періоді Товариство здійснювала зміну строків погашення окремих договорів ПФД.
Такі зміни класифікуються як модифікація фінансових активів, оскільки:

- не відбувається припинення визнання активу;
- не виникає новий фінансовий інструмент;
- змінюються виключно строки грошових потоків.

У результаті модифікації:

- здійснюється перерахунок теперішньої вартості активу;
- ефект модифікації визнається у складі фінансових доходів або витрат.

Особливості пролонгації договорів
З урахуванням специфіки діяльності Товариства та тривалості інвестиційного циклу, договори ПФД можуть системно пролонгуватися.
Керівництво вважає, що:

- пролонгації не змінюють економічної сутності фінансового активу;
- відображають зміну строків виконання зобов'язань контрагентами;
- відповідають звичайній господарській практиці.

Кожна пролонгація обліковується як окрема подія модифікації відповідно до МСФЗ 9.

Кредитний ризик та очікувані кредитні збитки

Товариство оцінює очікувані кредитні збитки відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" із застосуванням моделі очікуваних кредитних збитків.
При визначенні резерву враховуються:

- фінансовий стан контрагентів;
- історія розрахунків;
- строк прострочення (за наявності);
- макроекономічні фактори.

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи відбулося суттєве збільшення кредитного ризику.
У попередніх періодах кредитний ризик за поворотною фінансовою допомогою оцінювався як низький на підставі:

- відсутності простроченої заборгованості
- стабільності контрагентів
- контролю за взаєморозрахунками

У зв'язку з цим:
- очікувані кредитні збитки були визначені як **несуттєві**
- резерв не визнавався

Починаючи з 01.01.2026 року Товариство уточнило підхід до оцінки очікуваних кредитних збитків. За результатами оцінки для групи фінансових активів з низьким кредитним ризиком застосовується розрахунковий коефіцієнт ECL, визначений з урахуванням кредитного ризику контрагентів, історії виконання зобов'язань та прогнозної макроекономічної інформації. Станом на 30.09.2026 розрахунковий коефіцієнт ECL становить 0,5%.
Починаючи з 01.01.2026 року, Товариство переглянуло підхід до оцінки кредитного ризику та запровадило застосування розрахункового коефіцієнта резервування.

Вплив на фінансову звітність
Зміна підходу до оцінки кредитного ризику не мала суттєвого впливу на фінансову звітність у попередніх періодах.
Очікується, що застосування резерву у розмірі 0,5% не матиме суттєвого впливу на фінансові результати Товариства.

Чутливість до зміни ставки дисконтування
Зміна ставки дисконтування може вплинути на балансову вартість фінансових активів.
Наприклад:

- збільшення ставки призводить до зменшення теперішньої вартості активу;
- зменшення ставки - до її збільшення.

Товариство вважає, що застосована ставка є обґрунтованою та відповідає ринковим умовам.

Висновок керівництва
Керівництво Товариства вважає, що:

- обрана модель обліку відповідає МСФЗ 9;
- застосовані судження є обґрунтованими;
- фінансова звітність достовірно відображає фінансовий стан Товариства.

Станом на звітну дату портфель поворотної фінансової допомоги включає:
- фінансові активи з ознаками кредитного знецінення, за якими сформовано резерв у розмірі 100%;
- фінансові активи, щодо яких відсутні поточні господарські відносини з контрагентами, за якими застосовується мінімальний рівень резервування;

Рух фінансових активів (ПФД) станом на 30.09.2026 р.:

Заборгованість за розрахунками за фіндопомогою					
Найменування показника	**Станом на 31.01.2026 р.**	**Збільшення**	**Нараховано амортизацію дисконту**	**Зменшення / припинення визнання**	**Станом на 30.09.2026 р.**
Балансова заборгованість (номінал)	**12 278**	**60**	**0**	**4 885**	**7 453**
ТОВ "КУА "ІНТЕР КЕПІТАЛ ГРУП"	4 000			4 000	0
ТОВ"ТОРГОВИЙ ДІМ"ЖБІ-ГРУП"	1 912				1 912
Концепт Плаза ТОВ	4 511				4 511
Ніка ЛТД ТОВ	885			885	0
Бориспільміськбуд ТОВ	970				970
Фізичні особи		60			60
Дисконт заборгованості	-259		262	27	-24
Резерв під очікувані кредитні збитки	(5 912)			4 000	-1 912
Балансова вартість заборгованості за фінансовою допомогою	**6 107**				**5 517**

Рух фінансових активів (ПФД) станом на 31.12.2025 р.:

Найменування показника	**Станом на 31.01.2025 р.**	**Збільшення**	**Нараховано амортизацію дисконту**	**Зменшення / припинення визнання**	**Станом на 31.12.2025 р.**
Балансова заборгованість (номінал)	**12 278**	**0**	**0**	**0**	**12 278**
Дисконт заборгованості	-70	-799	610		-259
Резерв під очікувані кредитні збитки	(5 912)				-5 912
Балансова вартість заборгованості за фінансовою допомогою	**6 296**	**-799**	**610**	**0**	**6 107**

РЕЗЕРВ ОЧІКУВАНИХ КРЕДИТНИХ ЗБИТКІВ
Рух резерву станом на 30.09.2026 р.

Показник	Сума, тис. грн
Резерв на початок періоду	5 912
Нараховано резерв	-
Використано резерв	(4000)
Перегляд оцінок	-
Резерв на кінець періоду	1 912

Рух резерву станом на 31.12.2025 р.

Показник	Сума, тис. грн
Резерв на початок періоду	5 912
Нараховано резерв	-
Використано резерв	-
Перегляд оцінок	-
Резерв на кінець періоду	5 912

Структура за рівнями ризику

Категорія	Характеристика	Сума ПФД	Резерв
Рівень 1	Без суттєвого зростання ризику	1 885	-
Рівень 2	Збільшення кредитного ризику	4 511	22

Рівень 3	Кредитно знецінені активи	5 912	5 912

Товариство застосовує диференційований підхід до оцінки кредитного ризику за поворотною фінансовою допомогою.
Для контрагентів, які є діючими підрядниками, кредитний ризик оцінюється як низький, у зв'язку з чим резерв не створюється.
Для контрагентів, з якими відсутні поточні господарські відносини, застосовується мінімальний рівень резервування (0,5%), що відображає підвищений кредитний ризик.

Керівництво вважає, що:

- пролонгації є економічно обґрунтованими
- ставка дисконтування є ринковою
- кредитний ризик контрольований
- фінансова звітність достовірна.

Станом на 01 січня 2026 року у складі іншої поточної дебіторської заборгованості Товариства обліковувалася заборгованість за поворотною фінансовою допомогою, наданою ТОВ "КУА "Інтер Кепітал Груп", у сумі 4 000,0 тис. грн.
Відповідно до умов договору строк повернення зазначеної фінансової допомоги сплив 30 вересня 2019 року. Станом на звітну дату заборгованість не була погашена.
Товариством здійснювалися заходи претензійно-позовної роботи, які не призвели до погашення заборгованості, що свідчить про наявність ознак знецінення фінансового активу відповідно до вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".
З урахуванням тривалого строку прострочення, відсутності фактичного погашення та результатів проведеної оцінки кредитного ризику, керівництво Товариства дійшло висновку про відсутність обґрунтованих очікувань щодо отримання майбутніх економічних вигід від зазначеного активу.
Заборгованість не забезпечена заставою або іншими формами забезпечення.

Зазначена заборгованість відповідає ознакам знецінення відповідно до МСФЗ 9.
У звітному періоді Наглядовою радою Товариства було прийнято рішення щодо списання зазначеної заборгованості як такої, що відповідає критеріям безнадійної.

Товариство визнало повний резерв очікуваних кредитних збитків за зазначеним активом у попередніх періодах Зазначена сума списана за рахунок створеного резерву очікуваних кредитних збитків.

- Оцінка очікуваних кредитних збитків
Оцінка здійснюється відповідно до IFRS 9 з урахуванням:

- фінансового стану боржників;
- наявності прострочення;
- ймовірності дефолту;
- прогнозних макроекономічних факторів.

Станом на 30.09.2026 року резерв під очікувані кредитні збитки сформовано:

- у повному обсязі щодо окремих позик, за якими наявні ознаки кредитного ризику;
- частково або не сформовано щодо інших дебіторів, за якими суттєвого зростання кредитного ризику не встановлено.

Концентрація кредитного ризику
Основний кредитний ризик Товариства пов'язаний:

- з наданою поворотною фінансовою допомогою;
- з розрахунками за товари, роботи, послуги.

Водночас, з огляду на незначну частку такої дебіторської заборгованості у структурі активів, вплив кредитного ризику на фінансовий стан Товариства оцінюється як обмежений.
При оцінці кредитного ризику враховується вплив воєнного стану, що може призводити до тимчасового відхилення платіжної дисципліни контрагентів

тис. грн

	Класи фінансових активів	
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас	
	Торговельна дебіторська заборгованість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	2,190	2,155
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	246	95
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	627	151
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	627	151
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	873	246

тис. грн

	Класи фінансових активів
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас
	Інші фінансові активи за амортизованою вартістю

тис. грн

	Класи фінансових активів	
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас	
	Інші фінансові активи за амортизованою вартістю	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	5,736	6,493
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	5,912	5,912
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	1,912	5,912

тис. грн

	Класи фінансових активів	
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	7,926	8,648
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	6,158	6,007
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	627	151
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(3,373)	151
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2,785	6,158

тис. грн

	Класи фінансових активів	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	7,926	8,648
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	6,158	6,007
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	627	151
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(3,373)	151
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2,785	6,158

Інформація про кредитну якість фінансових активів, які не є ані простроченими, ані такими, за якими зменшено корисність

Станом на 30 вересня 2026 року загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів Товариства становить 219 тис. грн, у тому числі: кошти на поточних рахунках у банках - 219 тис. грн; кошти на депозитних рахунках у банках - 0 тис. грн; кошти на рахунках у банках, у яких запроваджено тимчасову адміністрацію або проводиться процедура ліквідації, - 0 тис. грн.

тис. грн

	Категорії фінансових активів	
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, категорія	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	7,926	8,648
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		

тис. грн

	Категорії фінансових активів	
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, категорія	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	6,158	6,007
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	627	151
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(3,373)	151
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2,785	6,158

тис. грн

	Категорії фінансових активів	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи		
Фінансові активи	7,926	8,648
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	6,158	6,007
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів		
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	627	151
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(4,000)	-
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	(3,373)	151
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	2,785	6,158

[822390-03] Примітки - Фінансові зобов’язання

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

Під час первісного визнання Товариство оцінює всі фінансові зобов'язання за справедливою вартістю. Найкращими доказами справедливої вартості фінансового зобов'язання при первісному визнанні є ціна операції, тобто справедлива вартість одержаної компенсації. Якщо Товариство з'ясовує, що справедлива вартість при первісному визнанні відрізняється від вартості за договором, то різниця між вартістю за договором та справедливою вартістю відображається як витрати/дохід з одночасним збільшенням/зменшенням балансової вартості фінансового зобов'язання.Подальша оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

тис. грн

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, клас		Класи фінансових зобов'язань	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові зобов'язання	-	3,327	-	3,327

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання (категорії)

тис. грн

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, категорія		Категорії фінансових зобов'язань	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові зобов'язання	2,094	3,327	2,094	3,327

[861200] Примітки - Акціонерний капітал, резерви та інша частка участі в капіталі

тис. грн

	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Звичайні акції	Привілейовані акції	Звичайні акції	Привілейовані акції
Кількість акцій, дозволених до випуску	**6,107,456**	**-**	**6,107,456**	**-**
Кількість акцій випущених				
Кількість акцій випущених та повністю оплачених	6,107,456	-	6,107,456	-
Загальна кількість випущених акцій	**6,107,456**	**-**	**6,107,456**	**-**
Номінальна вартість акції *(в гривнях)*	**2.00**	**-**	**2.00**	**-**

тис. грн

	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Звичайні акції	Привілейовані акції	Звичайні акції	Привілейовані акції
Узгодження кількості акцій в обігу				
Кількість акцій в обігу на початок періоду	6,107,456	-	6,107,456	-
Кількість акцій в обігу на кінець періоду	**6,107,456**	**-**	**6,107,456**	**-**

[880000] Примітки - Додаткова інформація